



aktiv.

Eventyrveien 12B, 4315 SANDNES

**LURA - Romslig leilighet på
bakkeplan - 3 soverom - Gode
solforhold - Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 149 527,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 3 848 858,-
Felleskostn.: Kr 6 773,-
Selger: Randi Harveland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 93/121 kvm
Tomtstr.: 18022 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 69, bnr. 1104
Andelsnr.: 37
Oppdragsnr.: 1412250137

Romslig leilighet på bakkeplan - 3 soverom - Gode solforhold - Garasje

Innhold 1.et.: Entré, bad, kjøkken, stue, 3 soverom, innglasset balkong.
Bod på 11 kvm til oppbevaring i underetasjen.
Parkering i garasje.

Romslig leilighet på bakkeplan med innglasset balkong på 17 kvm og egen markterrasse på 38 kvm. Her har man god plass til flere sittegrupper hvor man kan nyte fine sommerdager - og kvelder.

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Lura med kort avstand til både Sandnes sentrum og Forus. Dagligvarehandelen kan gjøres på nærbutikkene Rema 1000 og Kiwi en kort gåtur unna leiligheten. Ønsker du et større utvalg er Coop Obs på Kvadrat og Helgø Meny Maxi gode alternativer. Nærmeste busstopp er "Eventyrveien", som du kan gå til på under fem minutter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	62
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 11 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 93 m² Entré, bad, stue, kjøkken og 3 soverom

BRA-e: 11 m² Bod

BRA-b: 17 m² Innglasset balkong/terrasse

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18022 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt som er felles for borettslaget

Beliggenhet

Eventyrveien 12 B ligger i et populært og sentralt område på Lura, med kort vei til både Sandnes sentrum og Forus. Dette er et ideelt sted for deg som ønsker å bo nær kulturtilbud, dagligvarebutikker, skoler, barnehager og flotte turområder. I tillegg er kollektivtilbudet meget godt, med bussholdeplass bare få minutters gange fra boligen.

Dagligvarer kan enkelt handles på Rema 1000 eller Kiwi, begge i gangavstand fra leiligheten. For større handleturner finnes både Coop Obs på Kvadrat og Helgø Meny Maxi som utmerkede alternativer.

Sandnes sentrum byr på et levende bymiljø med et bredt spekter av servicetilbud. Her finner du koselige nisjebutikker, gode restauranter og flere kjøpesentre som Amfi Vågen og Bystasjonen. På fine dager er det nydelig å sette seg ved havnen, nyte utsikten over vågen, eller ta noe godt å drikke langs bryggekanalen og gågata. Ønsker du enda større utvalg, ligger Kvadrat - et av Norges største kjøpesentre - bare en kort spasertur unna.

Sandnes er også midt i blinken for deg som liker å være ute i naturen. Populære turmål som Dalsnuten, Bjørndalsnuten og Vassfjellet byr på flott utsikt og varierte turopplevelser. Du har også kort vei til Luravika badeplass. For den aktive finnes Lurahallen og Lura Stadion i nærområdet, samt treningssentre som Flex 24 og Crossfit Centrum innen 20 minutters gange.

Området har svært gode transportforbindelser. Nærmeste bussholdeplass, "Eventyrveien", ligger under fem minutters gange unna. Gausel togstasjon nås med bil på fem minutter, og både Stavanger sentrum og Sola lufthavn ligger under 15 minutters kjøretur unna.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av leilighet, villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes Kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord.

Innhold

Innhold 1.et.: Entré, bad, kjøkken, stue, 3 soverom, innglasset balkong.

Bod på 11 kvm til oppbevaring i underetasjen.

Standard

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

Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Innvendig

Radon,TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

- Dette gjelder kobberrør.

Tiltak

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

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

- Gjelder rør som ikke ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen av baderommet.

Tiltak

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

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

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Hovedsikringer er originale skrusikringer.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:Deler av anlegget ble oppgradert i 2014 i forbindelse med oppgradering av baderommet, det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.

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

Ja

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14. 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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16. 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?

Ja

Kommentar: Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox som leverandør.

Parkering

Parkering i garasje med el-bil lader .3- og 4 roms leiligheter har garasje tilknyttet leiligheten. De dette gjelder er registrert med garasjeleie i fellesutgiftene. Eier kan også leie ut garasjen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88129249

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 854 506

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 418 025

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, renhold og TV, garasje, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar og diverse vedlikehold

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 773

Andel Fellesgjeld

Kr 149 527

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

07.08.2025

Andel fellesformue

Kr 56 734

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2025-08-13T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lurahammeren Borettslag

Organisasjonsnummer

946976490

Andelsnummer

37

Om borettslaget

- Borettslaget består av 4 lavblokker med 99 andeler
- Egne ordensregler vedr. dyrehold, se husordensreglene pkt. 19
- Vaktmestertjenester
- 3- og 4 roms leiligheter har garasje tilknyttet leiligheten. De dette gjelder er registrert med garasjeleie i fellesutgiftene. Eier kan også leie ut garasjen
- Borettslaget har 4 garasjer som leies ut etter liste. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Alle leiligheter har bod i kjeller
- Borettslaget har i tillegg boder som kan leies
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox som leverandør. Kontakt selger for mer informasjon
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Lading av elbil . Kontakt styret for nærmere informasjon

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13557942, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.06.2024: 1.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 13.06.2024: 15 427 652

Andel av saldo: 155 835
(siste termin 30.12.2040)
Fastrente i 5 år fra 01.12.21.
Fastrente 1,798%

Lånenummer: 16365109765, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.06.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 13.06.2024: 1 118 411
Andel av saldo: 8 531
Første termin/første avdrag: 28.03.2022 (siste termin 28.12.2025)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av sikringsordningen Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget, medlemsfristen var 14.08.25. 6 medlemmer har meldt seg til forkjøpsretten.

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 fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er utgangspunktet ikke tillatt, men tillates med visse begrensninger jmf. Husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 69, bruksnummer 1104 i Sandnes kommune. Andelsnr. 37 i Lurahammeren Borettslag med orgnr. 946976490

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/69/1104:

18.01.1973 - Dokumentnr: 241 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:69 Bnr:6

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 976826 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:69 Bnr:1104

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 23.01.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.01.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005 Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status

3 - Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 05/15/2023 og Reguleringsplaner Id 79103
Reguleringsplan for et område mellom gate 670 - Hamraveien og Tyrihansveien på
Lura, Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 03/17/1980

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

149 527 (Andel av fellesgjeld)

3 839 527 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 848 858 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 856 758 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 859 558 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Ansvarlig megler bistås av

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

25.08.2025



























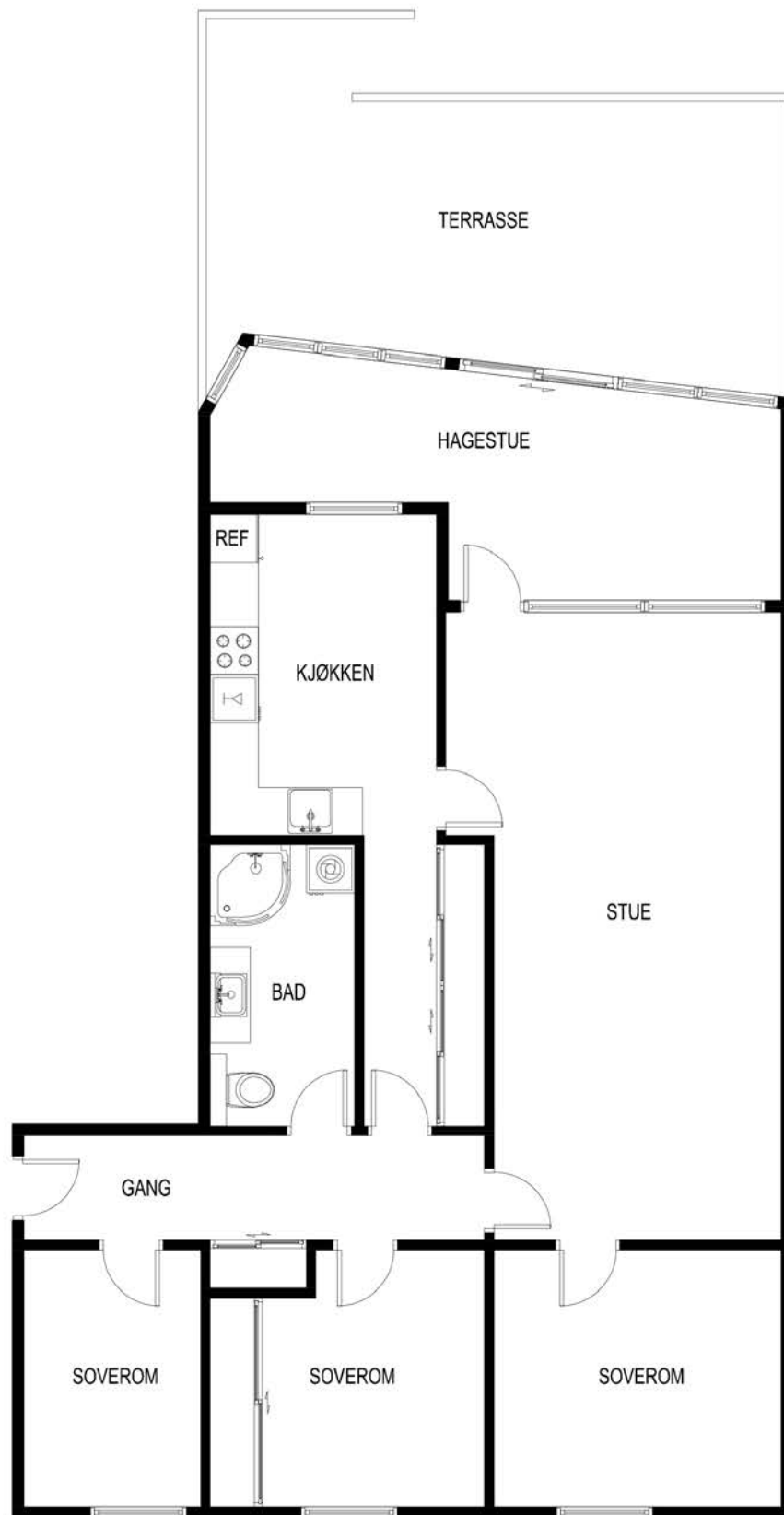














Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Eventyrveien 12 B, 4315 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 69, bnr. 1104



Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 13.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 12162-1720

Referansenummer: RL2086

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8460



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet fra 1974 som er oppgradert senere, sist nytt baderom i 2014, fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører.
Terrasse på bakkeplan utenfor leiligheten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av faktura og beskrivelse/foto.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra dør til sluk.
Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang/kjøkken mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Ventilasjonsanlegg er sentralt i bygget.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.
Hovedsikringer er originale skrusikringer.
Røykvarslere i boligen og felles brannslange som er montert i trappegang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er ikke kontrollert iht. NS 3600.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1974

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



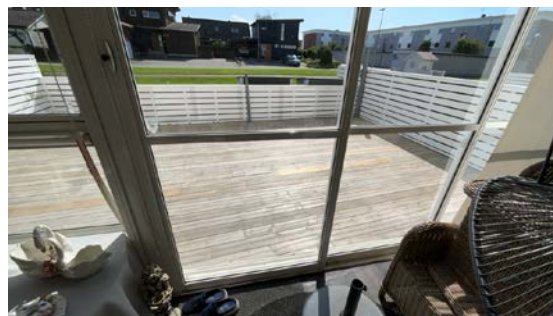
TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan utenfor leiligheten.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte profilerte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av faktura og beskrivelse/foto.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra dør til sluk.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang/kjøkken mot bad.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder rør som ikke ble skiftet i forbindelse med oppgraderingen av baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg er sentralt i bygget.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Hovedsikringer er originale skrusikringer.

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.
2014 Deler av anlegget ble oppgradert i 2014 i forbindelse med oppgradering av badet, det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere i boligen og felles brannslange som er montert i trappegang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslange i felles trappegang erstatter krav om brannslukningsapparat i boligen. Slange rekker inn i hele leiligheten.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Alder på brannslange er ikke relevant iht. slukkeapparater.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



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

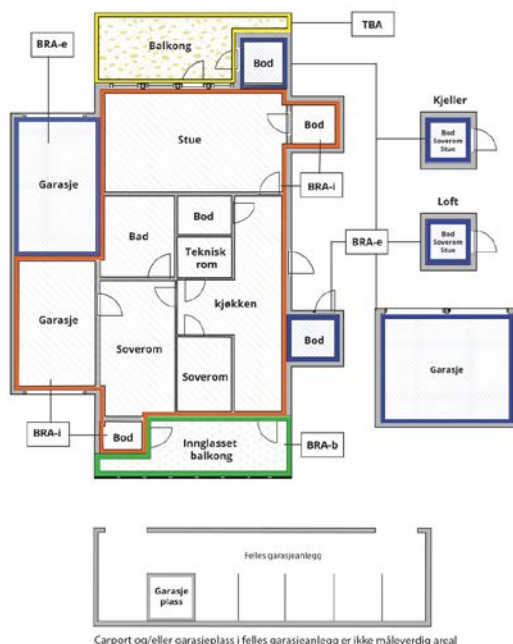
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 byggeteknisk 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)		
1. etasje	93		17	110	38
Kjeller		11		11	
SUM	93	11	17		38
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		Innglasset balkong/terrasse
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	93	17

Kommentar

Leilighet Kjellerbod på 11 kvm kommer i tillegg

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Harveland	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Eventyrveien 12 B

Hjemmelshaver

Lurahammeren Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/LURAHAMMEREN BORETTSLAG	946976490	H0103		Harveland Randi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lura i et etablert boligområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.08.2025	Egenerklæring er ettersendt og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RL2086>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250137	

Selger 1 navn
Randi Harveland

Gateadresse	
Eventyrveien 12B	

Poststed	Postnr
SANDNES	4315

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalnr.

8547414

Document reference: 1412250137

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad i 2014
Arbeid utført av	993 hjelp

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av bad i 2014. Varmekabler og spotlight i taket
Arbeid utført av	Active elektro

Filer

[Samsvarserklæring_sjult_varme.pdf.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeboks i garasjen
-------------	---------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskifting av terrassebord
Arbeid utført av	Bate boligbyggerlag

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250137

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250137

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Harveland	9c2c9d9dc0c155207669c 0bb7bf75f38b81835f0	18.08.2025 20:24:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250137

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

Nabolagsprofil

Eventyrveien 12B - Nabolaget Porsholmsmyra/Nadaberget - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eventyrveien Linje 6, N84	3 min 0.3 km
Gausel stasjon Linje L5	5 min 2.3 km
Stavanger Sola	16 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.1 km

Skoler

Porsholen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	3 min 0.3 km
Forus friskole (1-10 kl.) 135 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 kl.) 234 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Tryggheim Forus vgs	3 min
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 4.1 km

«Rolig bondelandskap, god utsikt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

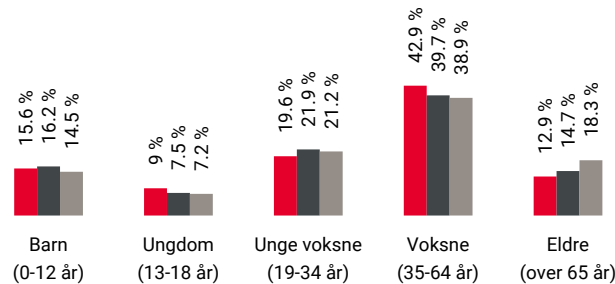
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsholmsmyra/Nadaberget	1 945	762
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Porsholen barnehage (1-5 år) 75 barn	3 min 0.3 km
Risbæstraen barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Myrsnipa barnehage (1-5 år) 28 barn	7 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Gamleveien PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Porsmyrveien PostNord	10 min 0.9 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. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



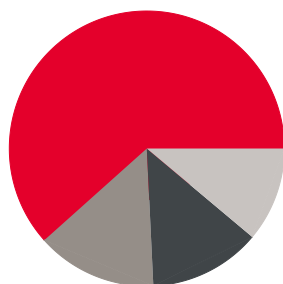
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Lurahallen	2 min	🚶
Aktivitetshall	0.2 km	
⚽ Lura stadion	2 min	🚶
Ballspill, fotball	0.2 km	
🚴 InterPadel Forus	10 min	🚶
🚴 CrossFit Centrum	17 min	🚶

Boligmasse



61% enebolig
13% rekkehus
14% blokk
11% annet

«Fin beliggenhet imellom Sandnes og Stavanger med tilgang til det meste innenfor sport, shopping og turmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kvadrat

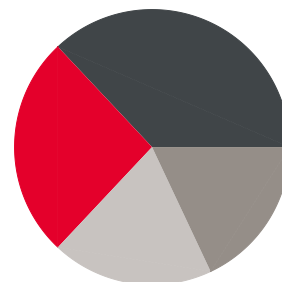
18 min 🚶



Vitusapotek Lura

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



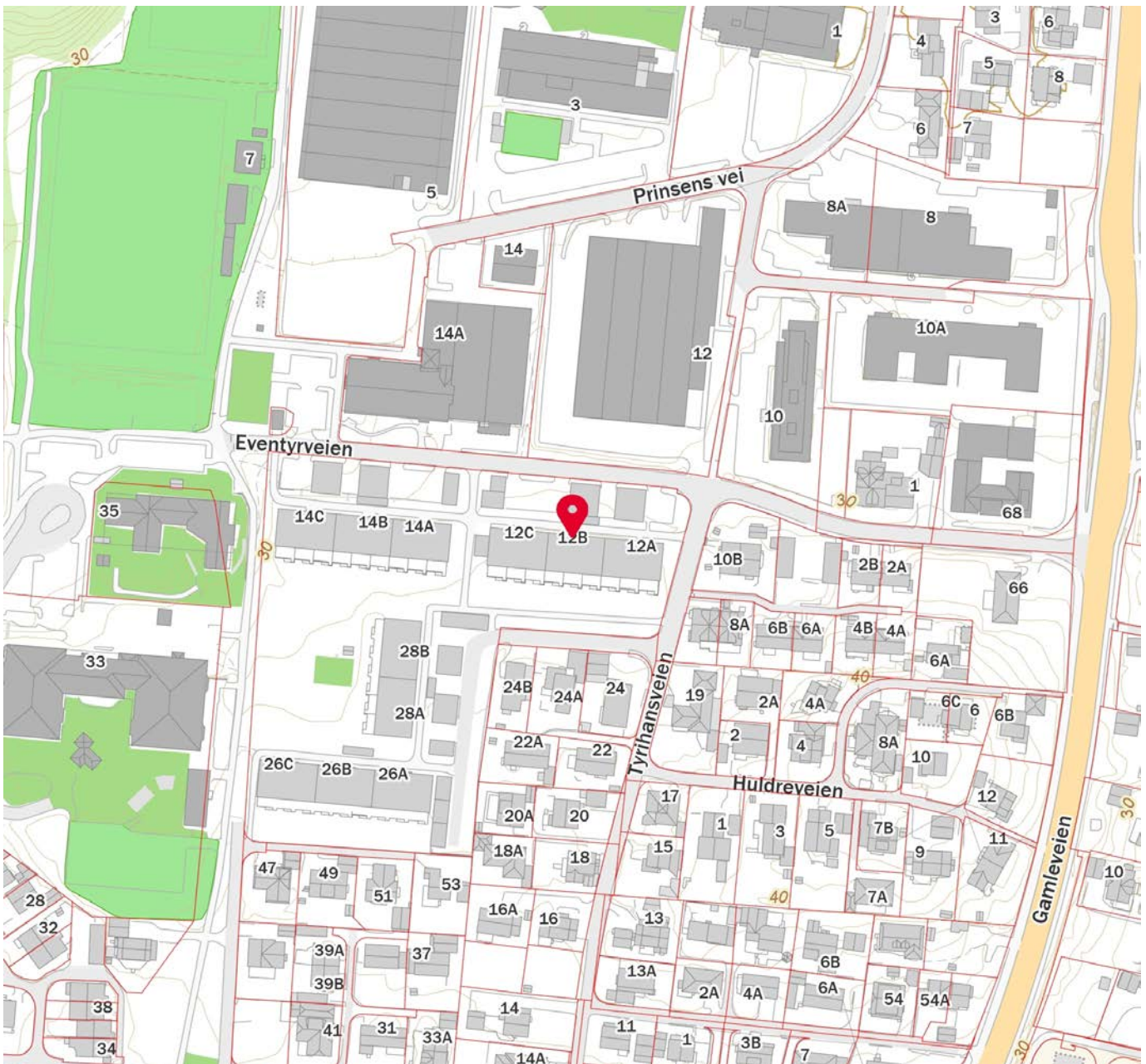
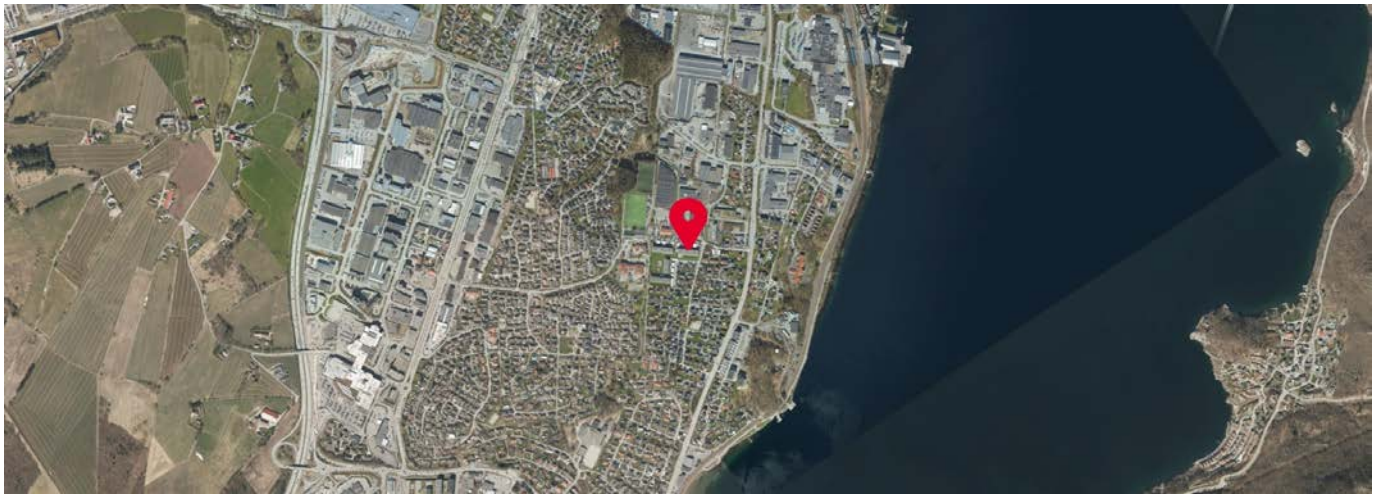
0%

43%

■ Porsholmsmyra/Nadaberget
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

Vedtekter

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

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 27.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene (totalt 9 leiligheter) i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-3 Ladeplasser for elbiler.

(1) Ladeplass for elbiler i egen garasje:

a. Forutsetning

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

(2) Ladeplass for elbiler på fellesparkeringsplasser:

b. Forutsetning

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

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

Ladeabonnementet etableres via Lyse Smartly.

5-4 Varmepumpe

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

Signatur møteleder_____ 6

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Signatur møteleder_____ 7

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Signatur møteleder_____ 8

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

VI BOR I LAG



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

LURAHAMMEREN BORETTSLAG HUSORDEN- OG GENERELLE REGLER

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

LURAHAMMEREN ~~MAI 1995~~

~~Februar 2002~~

Mai 2002

LURAHAMMEREN BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL OSS!

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

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

Borettslaget består av 4 blokker:

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

Tilsammen 99 leiligheter: 55 leiligheter, 4-roms på 94 m2.

11 leiligheter, 3-roms på 84 m2.

33 leiligheter, 2-roms på 52 m2.

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

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

ET BEDRE BOMILJØ.

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

FORHOLD BEBOERENE IMELLOM.

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

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

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

Blokkene og anlegget rundt eier vi sammen og vi må derfor ta godt vare på det og holde det rent og velstelt.

I denne forbindelse vil vi nevne at hver leilighet må ta en "Ryddemåned".

Oppslag om ryddemåned og hva som bør gjøres står på oppslagstavlen.

Det økonomiske ansvar for hærverk og ødeleggelser, bæres av utoveren eller dens foresatte.

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

Lurahammeren februar 2002.

GENERELLE REGLER.

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

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

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

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

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

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

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

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

6: For alle 4 blokkene er det et felles antenneanlegg for mottak av fjernsyn (parabol) og FM-radio. Borettslaget har egen INFOKANAL på fjernsynsnettet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vinduer i oppgang og vinduer i ytterdøren ber vi beboere om å pusse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DET ER FORBUDT Å LAGRE BRENNBARE VÆSKER I GARASJENE!

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

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

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

~~Styret har registrert tilfeller der motorvarmere har stått på fra fredag kveld til mandag morgen!!~~

Dette er en hensynsløs bruk av vår felles strøm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Kr. 100 på dagtid, hverdager, fra kl. 0800 til kl. 1830.
- Kr. 200 for å låse beboere inn på helligdager og fra kl. 1830 til 0800.

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

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

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

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

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

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

Lurahammeren Borettslag - mai 2002.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Al Lurahammeren Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 23.04.2025, kl. 18:00

Tryggheim Barne- og Ungdomsskole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Ladepris

6 Revurdering av ladepriser for elbil i borettslaget

7 Varmepumper

8 Valg

- 8.1 Valg av leder for 2 år
- 8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 8.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 8.4 Valg av valgkomité
- 8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Al Lurhammeren Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

STYRETS INNSTILLING TIL GODTGJØRSLE FOR STYRET I PERIODEN 21.03.2024 - 23.04.2025

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

Leder:

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

Styremedlemmer / Varamedlemmer:

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

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

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

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

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

5. Ladepris

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

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

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

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

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

6. Revurdering av ladepriser for elbil i borettslaget

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

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

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

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

7. Varmepumper

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

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

Forslag til vedtak: Installasjon av varmepumper

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

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

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

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

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

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

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

8.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

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

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

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

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

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

8.4 Valg av valgkomité

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

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

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

8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styreleder velges som delegert til Bate sin Generalforsamling.

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

328 Al Lurahammeren Borettslag

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

328 AI Lurahammeren Borettslag

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

Balanse 2024

328 Al Lurahammeren Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		9 900	9 900
Opptjent egenkapital		-862 321	-3 672 554
Sum egenkapital	7	-852 421	-3 662 654
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	14 831 831	15 624 986
Pant- og gjeldsbrev l³ n	8	652 678	1 269 442
Borettsinnskudd		3 466 100	3 466 100
Sum langsiktig gjeld		18 950 609	20 360 528
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 711	46 953
Leverandørgjeld		897 020	765 730
Skyldig off. avgifter		22 404	24 636
P³ l³npt l³nn, honorarer og feriepenger		34 505	34 291
P³ l³npne renter		407	758
Annen kortsiktig gjeld		24 961	127 021
Sum kortsiktig gjeld		1 009 008	999 390
Sum gjeld		19 959 617	21 359 918
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 107 197	17 697 264

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Hallstein Bringsvor
Styreleder

Marit Lura
Styremedlem

Silvia Ommundsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir ³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ v³re forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres ³pende under driftskostnader, mens ³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse ³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v³re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ³rt i regnskapet ³lger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i s³nskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler ³lger ³lgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

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

Borettslaget har styreleder deltidsansatt ³ timer. ³ grunn av stillingens størrelse har borettslaget ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Oppgradering av oppganger	0	64 938

Note 5 - Disponible midler

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

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 135 502
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 135 502
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 135 502
Anskaffelses ³ r :	1974
Antatt levetid i ³ r :	

Note 7 - Egenkapital

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

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1973. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	Husbanken
L ³ nenummer:	16365109765	135579423
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2010
Rentesats:	5.70 %	1.798 %
Betingelser:		Fastrente i 5 ³ r fra 01.12.21.
Beregnet innfridd:	28.12.2025	30.12.2040
Opprinnelig ³ beløp:	2 446 876	24 772 792
L ³ nesaldo 01.01:	1 269 442	15 624 986
Avdrag i perioden:	616 764	793 155
L ³ nesaldo 31.12:	652 678	14 831 831
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	10 645 348

Av anleggets bokførte gjeld er kr 18 950 609 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr 13 135 502.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vN re høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Al Lurahammeren Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Al Lurahammeren Borettslag

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



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Al Lurahammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7ENQ8-KV5JN-C5BAZ-VO13O-YJKYP-45GKY



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 92.220.xxx.xxx

2025-03-18 14:35:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7ENQ8-KV5JN-C5BAZ-VO130-YJKYP-45GKY

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Al Lurahammeren Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

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

Styrets arbeid i perioden

Fra 29. Mars 2024 har styret hatt følgende sammensetning:

Leder: Hallstein BRINGSVOR

Styremedlemmer: Marit Karin LURA og Silvia OMMUNDSEN

Varamedlemmer: Reidar FLØRLI, Elisabeth DRAGE og Mildred Ann ÅHLIN

Valgkomite: Inger Serigstad og Ella Flørli

Møtevirksomhet

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

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

Styret har ønska nye andelseiere skriftlig velkommen til borettslaget.

Arrangement

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

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

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

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

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

Generelt vedlikehold av eiendommen, skadeforebygging, utskiftninger.

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

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

Ødelagte lekeapparater er byttet ut og/eller reparert

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

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

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

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

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

Gjennomførte HMS-aktiviteter

Vernerunde iht NBBL sine anbefalinger.

Hovedvernerunde iht NBBL sine anbefalinger.

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

Årlig sjekk av rømningsstiger er utført av Modum.

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

Styrets planer

Styret har følgende planer for videre arbeid i 2025:

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

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

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

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

Videreutvikle HMS systemet for å sikre at Internkontrollforskriftens krav ivaretas.

Økonomi

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

Borettslagets driftskonto er i Nordea.

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

Forsikringsavtale

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

Andelseiere må selv sørge for å ha innboforsikring.

Andre inngåtte og løpende avtaler

Avtale om forretningsførsel inkl. Portal hos Bate Boligbyggelag.

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

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

Leveranse av TV-pakke/internett fra Lyse Altibox.

Avtale om skadedyrbekjempelse hos Anticimex.

Serviceavtale for brannvernustyr med NOHA.

Serviceavtale for rømningsstiger med Modum.

Avtale om vaktmestertjenester og renhold med Montasjelaget Drift AS.

Avtale om ad-hoc vedlikehold med Montasjelaget Drift AS.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Atle Gilje ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

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

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

Styremedlemmer / Varamedlemmer:

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

Totalt styrehonorar: 135 056 kroner.

5. Ladepris

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

Vedtak:

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

6. Revurdering av ladepriser for elbil i borettslaget

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

Vedtak:

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

7. Varmepumper

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

Forslaget krevde 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

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

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstilte Hallstein Bringsvor til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Hallstein Bringsvor ble valgt til leder for 2 år.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

8.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

8.4 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

Inger Serigstad og Ella Flørli utgjør boligselskapets valgkomité.

8.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Hallstein Bringsvor velges som delegert til Bate sin Generalforsamling.

8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Hallstein Bringsvor, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Silvia Ommundsen, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Marit Lura, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Atle Gilje, valgt for 1 år i 2025

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

Varamedlem: Reidar Flørli, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll for AI Lurahammeren Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Adresse: Eventyrveien 12B, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1104/0/0
Dato: 2025-08-07
Målestokk: 1:2,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



SANDNES
KOMMUNE

Gnr/Bnr: 69/1104/0/0

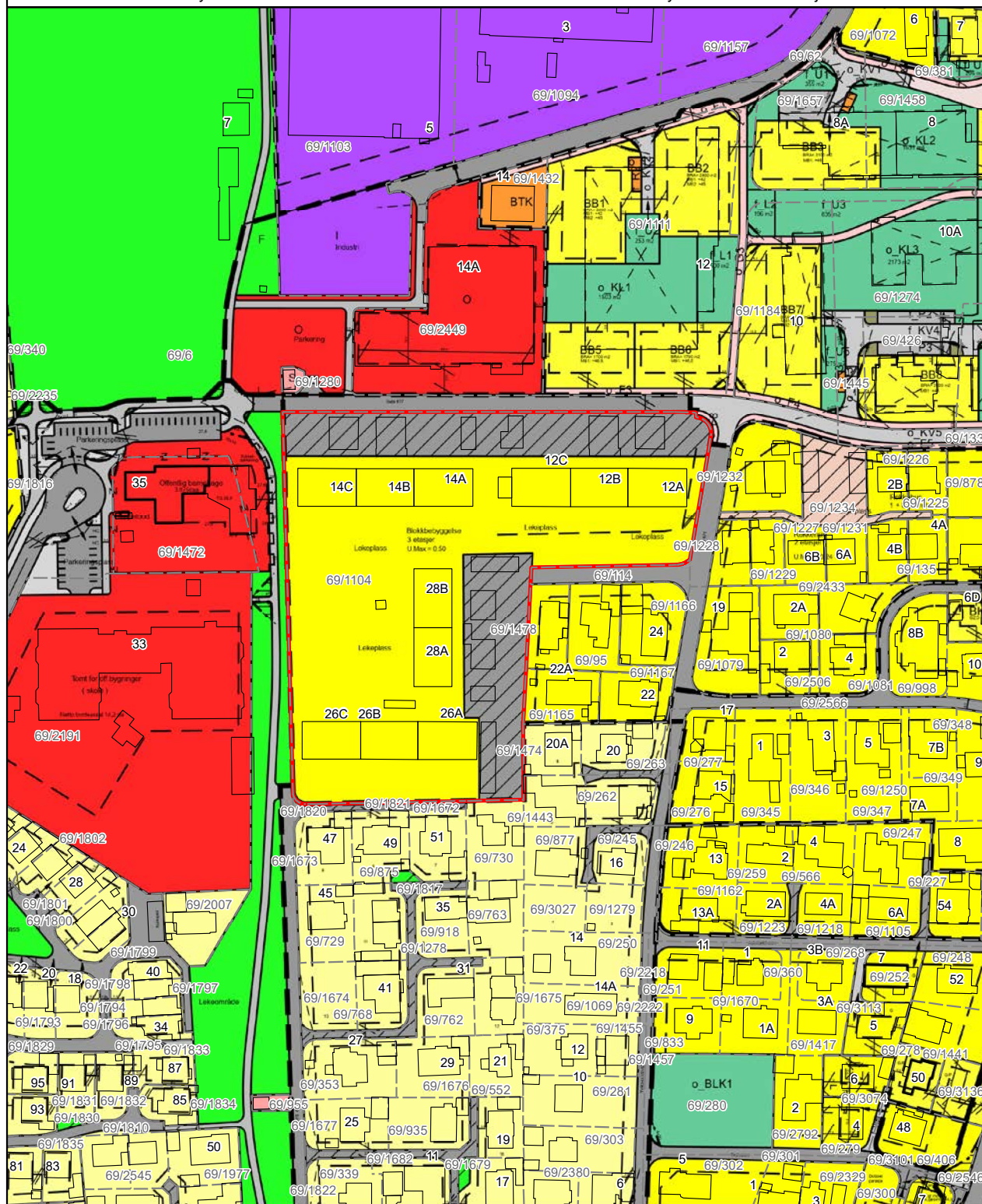
Dato: 2025-08-07

Planident: 6602-02

Målestokk: 1:2,000

Ikrafttredelsesdato: 12.9.1972

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.



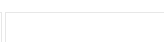
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

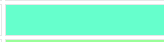
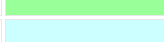
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frrområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrativt bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parselhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsteid
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbette i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Friskitsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaveronsone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Friskitsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornylsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Eventyrveien 12B
4315 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge**Oppdragsnummer:****Telefon:** 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

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