

# Lundegeilen 54

Nabolaget Ganddal/Stokkaland - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100



Naboskapet  
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene  
Bra 69/100

## Offentlig transport

Fredheimveien Linje 52, N94	5 min	0.3 km
Ganddal stasjon Linje L5	10 min	0.8 km
Stavanger Sola	20 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min	18.4 km

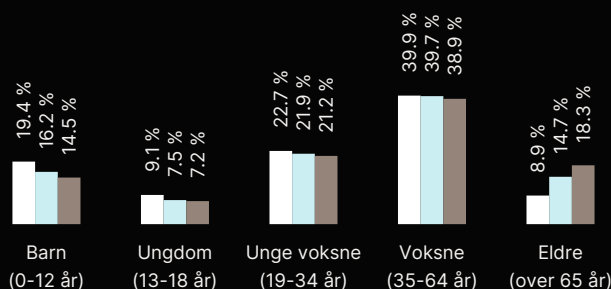
## Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	8 min	0.7 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	11 min	0.9 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	21 min	1.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	19 min	1.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min	3.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min	4 km

## Ladepunkt for el-bil

Møller Bil Sandnes og Jæren	14 min
-----------------------------	--------

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min	0.4 km
Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min	1 km
Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min	1.4 km

## Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	12 min	1 km
Rema 1000 Skjæveland Post i butikk, PostNord	14 min	1.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Lundegeilen 54  
4323 SANDNES  
Gnr./Bnr.: 47/1146  
Andelsnr./Aksjenr. : 10/10  
Sandnes kommune

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal: 118 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 118 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 05.09.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Alexander Ravndal

Mobil: 468 35 886

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	05.09.2025
Referansenummer	15075415
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0117
Hjemmelshaver/selger	Cathrine Ramsland Precht
Bygningssakkyndig inspektør	Alexander Ravndal
Tilstede på befaringen	Cathrine Ramsland Precht
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	14.09.2025 15:24

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Lundegeilen 54
Postnummer/sted	4323 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	47/1146
Andelsnr./Aksjenr.	10/10
Borettslag / Sameie	LUNDESNIPPEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2008		

## Byggemåte

Rekkehus fra 2008.  
Støpt gulv mot grunn og grunnmur i betong.  
Etasjeskille av trebjelkelag.  
Yttervegger av trekonstruksjoner.  
Vinduer og dører med to-lags glass.  
Saltak teknet med takstein.  
Oppvarming med elektrisitet/varmepumpe.  
Balansert ventilasjonsanlegg.

I tillegg har boligen følgende:  
Innglasset terrasse/hagestue fra 2020, 2 utvendige boder fra byggeår og 2023, 2 terrasser, parkeringsplass i carport.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



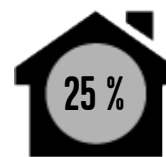
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - 2.etg		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Øvrige rom		Innerdører	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	10	
		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	10	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	13	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etg	45	13	15	73	55
	Entré, toalettrom, kjøkken, stue og hagestue.	Sportsbod på 8 m2 og 5 m2.	Innglasset terrasse/hagestue.		Terrasser på 7 m2 og 48 m2.
2.etg	45			45	
	Gang, bad, bod og 3 soverom.				
SUM	90	13	15	118	55
<b>Total bruksareal: 118 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Boligen inneholder 85 m2 P-ROM og 5 m2 S-ROM.


# Rapport


## Våtrom - 2.etg

Bad fra byggeår.  
Fliser på gulv og vegger.  
Malt himling.  
Dusjnise.  
Vegghengt toalett toalett fra 2024.  
Servant med underskap fra 2016 og 2024.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Avtrekkventil.  
2 sluker.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen/resultatet viser mindre en hva apparatet kan måle. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	----------------------------------	---

	TG 2 Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
---	---------------------------------	---

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
---	--

Fallforhold (gulv)	Ikke tilstrekkelig fall på gulv i dusjsonen. Påvist vannansamling på gulv etter vanntest. Dette kan medføre økt fuktbelastning på våtrommet.
--------------------	--

## Kjøkken - 1.etg

Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Slette fronter og laminat benkeplate.  
Ventilator i overskap.  
Blandebatteri 2024.  
Laminat på gulv.  
Fliser mellom skap.  
Malt himling med downlights.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Toalettrom (Ikke våtrom) - 1.etg

---

Toalettrom fra byggeår.  
Fliser på gulv.  
Malt himling og vegger.  
Toalett.  
Servant med underskap 2017.  
Vannrør av typen rør-i-rør.  
Avløpsrør av plast.  
Avtrekkventil.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

## Øvrige rom

---

Laminat og fliser på gulv.  
Malte vegger.  
Malte himlinger.  
Profilerte innerdører.  
Balansert ventilasjon.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon

### TG 2 Innerdører

Dørbladet til det ene soverommet har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via takluke.

### TGIU Inspeksjonsmulighet

kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet lagrede gjenstander og presenning. Det er risiko for skjulte skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Skorstein fra byggeår.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen

## Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Det registreres betydelig knirk i trappen. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.
---	--------------------	--


## Etasjeskiller - .


Støpt gulv mot grunn i 1. etg og etasjeskille av trebjelkelag i 2. etg.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Det er utført stikkmålinger i begge etasjene.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling
---	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)


Varmepumpe 2025.  
Varmtvannsbereider på ca 200 liter fra byggeår.  
Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår.  
Hovedstoppekran plassert under trapp.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)
---	---

 TG 2	Ventilasjon	På bakgrunn av anleggets alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Service/inspeksjon av kompetent personell anbefales.
	Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
---	-----------	---


## Radon

 TG 2	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.
---	-------	--

## Andre forhold - Hagestue

Hagestue fra 2020 i trekonstruksjoner. Glasstak.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Annet

 Informasjon | To av skyvedøren kan ikke åpnes. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: sikringsskap med automatsikringer.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning fra 2023.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Konstruksjon - Fasader ink. kledning

## Dører og vinduer

Vinduer og dører med to-lags glass fra byggeår og 2022.

 TG 2	Vinduer	<p>Påvist skade/feil på lukkemekanisme på det ene vinduet i 2.etg. Reparasjon/justering bør påregnes.</p> <p>Enkelte vinduer fra byggeår har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det ble observert noe råteskader på vinduet på kjøkken. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.</p>
	Dører	<p>Boddøren er skjev i forhold til dørkarmen. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.</p>


## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.  
Renner og nedløp i metall.

 TGIU	Helhetsvurdering	<p>Yttertaket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.</p>
---	------------------	--

## Terrasser / platting på terreng

Terrasser/platting i trekonstruksjon.

 TG 1	<p><b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b></p> <p>Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)</p>
---	---

 TGIU	Fundamenter	<p>Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.</p>
---	-------------	--

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 TG 1	<p><b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b></p> <p>Grunnmur</p>
---	---




 TGIU	Fundamenter	<p>Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.</p>
---	-------------	---

	Byggegrunn	<p>Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent</p>
--	------------	---

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Alder	
 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.
 TGIU	Fuktsikring av grunnmur	Deler av grunnmuren kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse og bod. Fuktsikring under terrassen er derfor ikke kjent.

## Stikkledninger og tanker

---

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	
---	---	--

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: I stuen, kjøkken og entré er takhøyden målt til 2,38 meter.

2. etasje: I gangen er takhøyden målt til 2,40 meter og på badet er takhøyden målt til 2,42 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt. Det er ikke fremlagt tegninger på boden på side og innglasset terrasse/hagestue.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fakturaer foreligger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæringer foreligger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke utført.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 01/09/2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskkader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktsskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Fuktmåling bad.]



Loft - uinnredet / råloft - [IMG\_20250905\_143224]



Våtrom - [Sluk bad dusjsone. ]



Elektrisk anlegg - [IMG\_20250905\_145152]



Dører og vinduer - [Råteskader vindu kjøkken. ]

# Egenerklæring

Lundegeilen 54, 4323 SANDNES

01 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Lundegeilen 54

**Postadresse**

Lundegeilen 54

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

Ja  Nei

**Når kjøpte du boligen?**

September 2014

**Har du selv bodd i boligen?**

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Har bodd i huset siden overtagelsen November 2014

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562791

## Informasjon om selger

---

**Selger**

Precht, Cathrine Ramsland

**Selger**

Precht, Morten Slejborg

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2015

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet baderomsmøbler, skuffeseksjoner, benkeplate i stein og speil over vask.

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2025

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vasker og toalett

**2.3.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.3.2 Årstall**

2015

**2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet vask/baderomsmøbel på toalett i 1 etasje.

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**



Det var en lekkasje fra pipe i 2024, der forsikrings selskapet til Lundesnippen borretslag dekket skaden. det hadde rent vann nedover på vegg i trapp. nye pipehatter ble montert/skiftet på alle pipene i borretslaget og veggen ble fikset/malt.

Det har også vært lekkasje under vask på kjøkken som er blitt fikset på forsikringen, der de også byttet hele gulvet i stue/kjøkken.

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2023

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Borretslaget har fått skiftet kledning på alle hus.da ble 2 av viduene også skiftet på enden av huset.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Byggtegn as

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Når vi bruker mer enn 3 kokeplater og stekeovn samtidig så ryker sikringen, burde kanskje vært lagt opp ny sterkere kurs.

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært       Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny kurs i forbindelse med installasjon av varmepumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Storhaug Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja       Nei

## Rør

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

har oppservert sølvkre tidligere år, men ikke sett på lenge.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det var fukt i kledning på andre boliger i borettslaget som ble oppservert i 2022, derfor har borettslaget skiftet alt kledning på alle hus..

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det er en sprekk i koketoppen i ene hjørnert, men koketoppen virker helt fint.

Ene vinduet på hovedsoverom kan være litt vanskelig og lukke.

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 95280645**

# Egenerklærings skjema


Name  
**Precht, Morten Slejborg**

Date  
**2025-09-01**

Name  
**Precht, Cathrine Ramsland**

Date  
**2025-09-01**

Identification  
 **bankID** Precht, Morten Slejborg

Identification  
 **bankID** Precht, Cathrine Ramsland



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

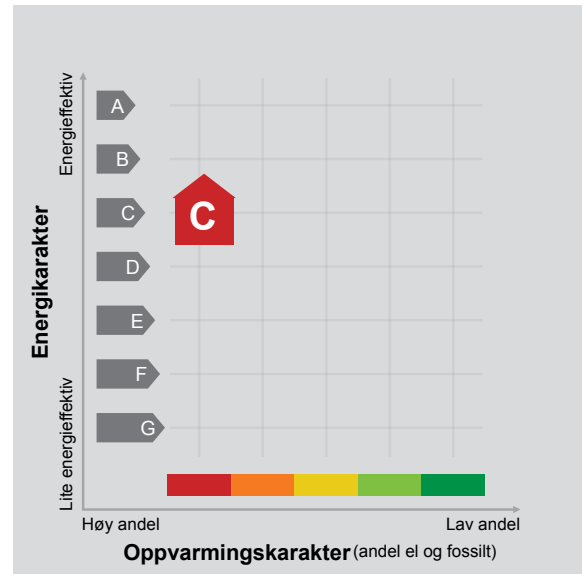
Precht, Morten Slejborg  
Precht, Cathrine Ramsland

01/09-2025  
17:01:29  
01/09-2025  
16:59:34

BANKID  
BANKID

# ENERGIATTEST

Adresse	Lundegeilen 54
Postnummer	4323
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	1146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24842959
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-159852
Dato	25.08.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.



**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	96
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

## Brukertilta

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### **Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

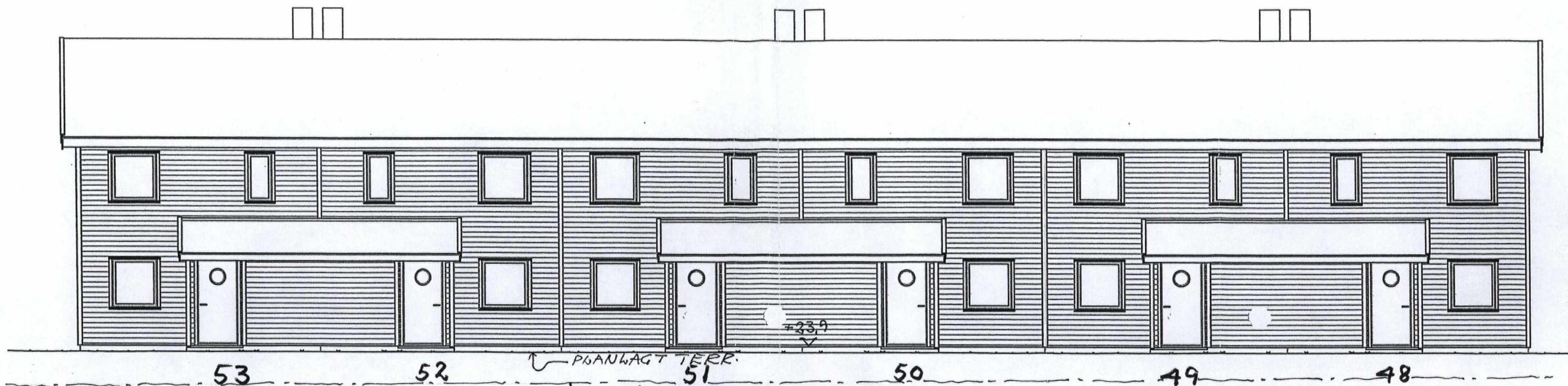
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

48 - 53



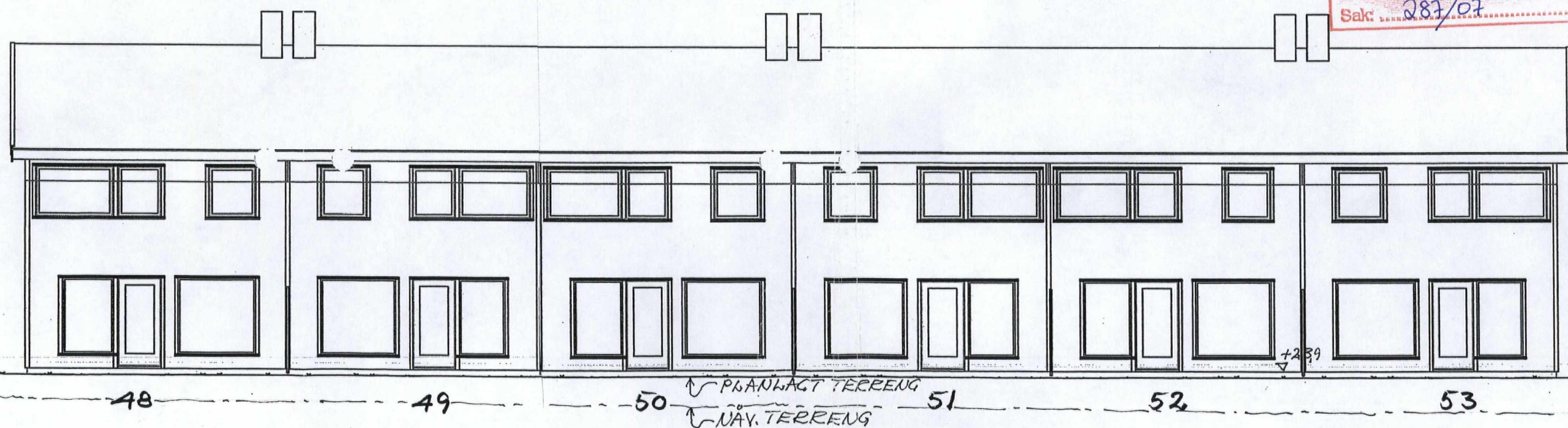
FASADE MOT SYD-ØST (FELT B8)

NÅY. TERRENG

PLANLAGT TERR.

Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune

Sak: 287/07



FASADE MOT NORD-VEST (FELT B8)

PLANLAGT TERRENG

NÅY. TERRENG

200700297

Arkitektkontoret  
**STAV AS**  
SIV. ARK. MNAL NPA  
Breltorget 4 4006 Stavanger  
Tlf. 51 53 74 90 Fax 51 53 74 91

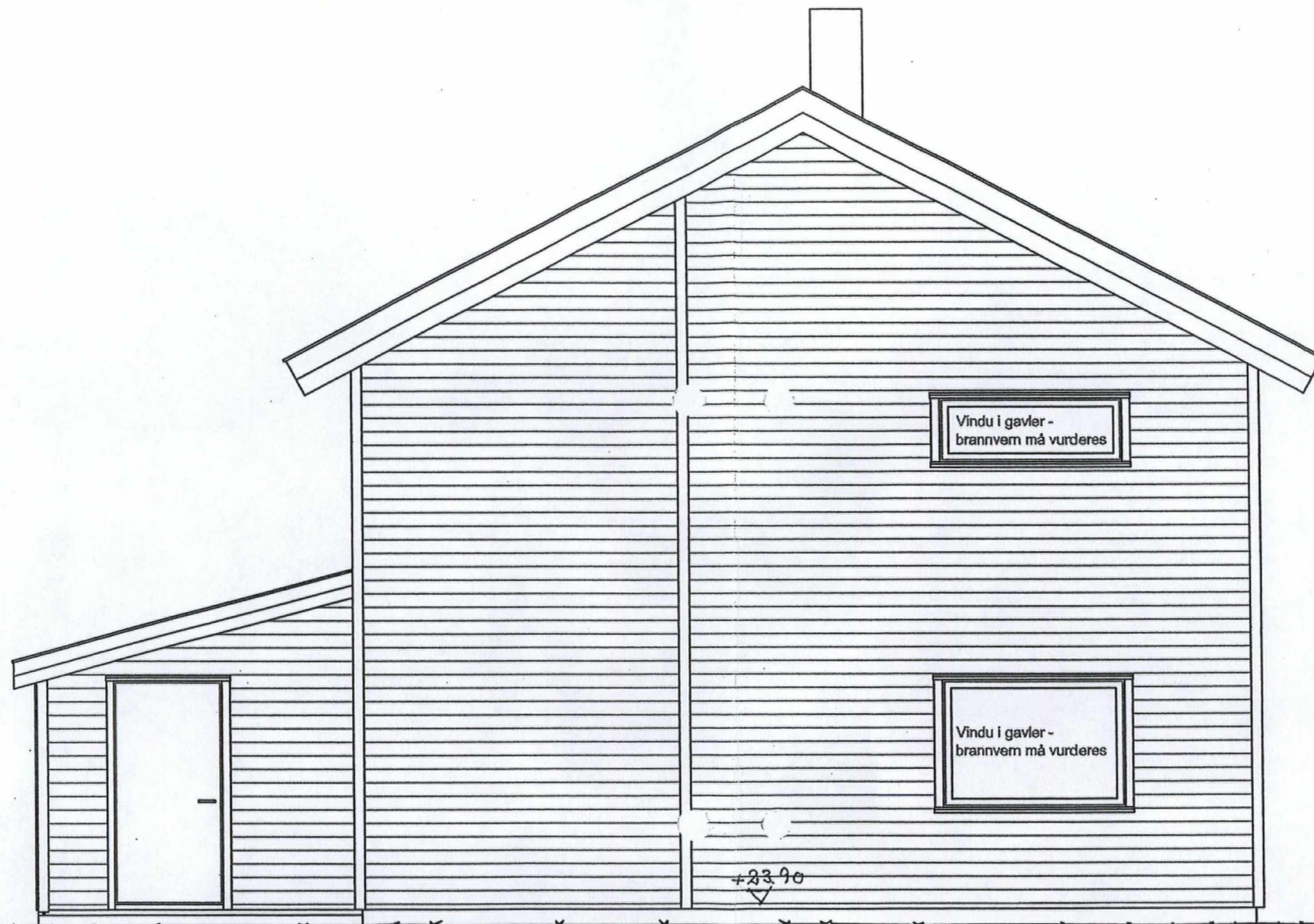
*CM 17/09*  
*101*

**Lunde - NSB**  
Fasader - husgrupper  
Kalkulasjonsunderlag

**SKANSKA** | Skanska Bolig  
Grenseveien 107  
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730055	Dato: 16.12.05	Målestokk: 1:100	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Tegnings nr.: 730055-AFA-00-03-0-3	Rev.
Filarkiv:						

48 - 53



200700297/1

FALL → PLANLAGT TERRENG

Fasade gavl

GAVL MOT NORD-ØST

→ NÅV. TERRENG.

Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune

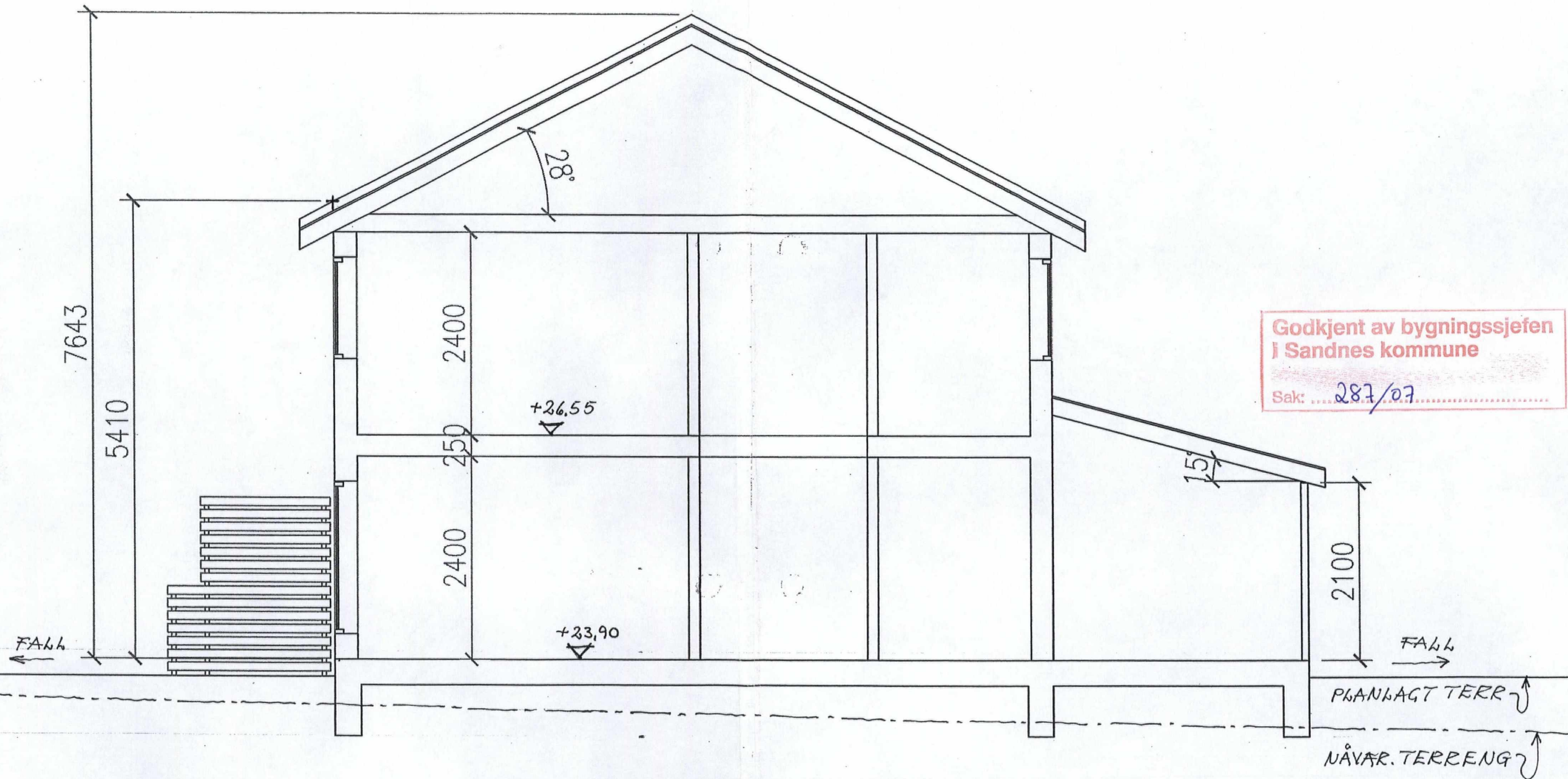
Sak: 287/07

Arkitektkontoret  
**STAV AS**  
SIV. ARK. MNAL NPA  
Breitorget 4 4006 Stavanger  
Tlf. 51 53 74 90 Fax 51 53 74 91

<b>Lunde - NSB</b>					<b>SKANSKA</b>   Skanska Bolig
Generelle fasader - langvegger Kalkulasjonsunderlag					
Prosjekt nr.: 730055	Dato: 16.12.05	Målestokk: 1:50	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Tegnings nr.: 730055-AFA-00-02-0-3
Filarkiv:					Rev.

Grenseveien 107  
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

48 - 53



Godkjent av bygningsjefen  
i Sandnes kommune

Sak: 287/07

Plan 1

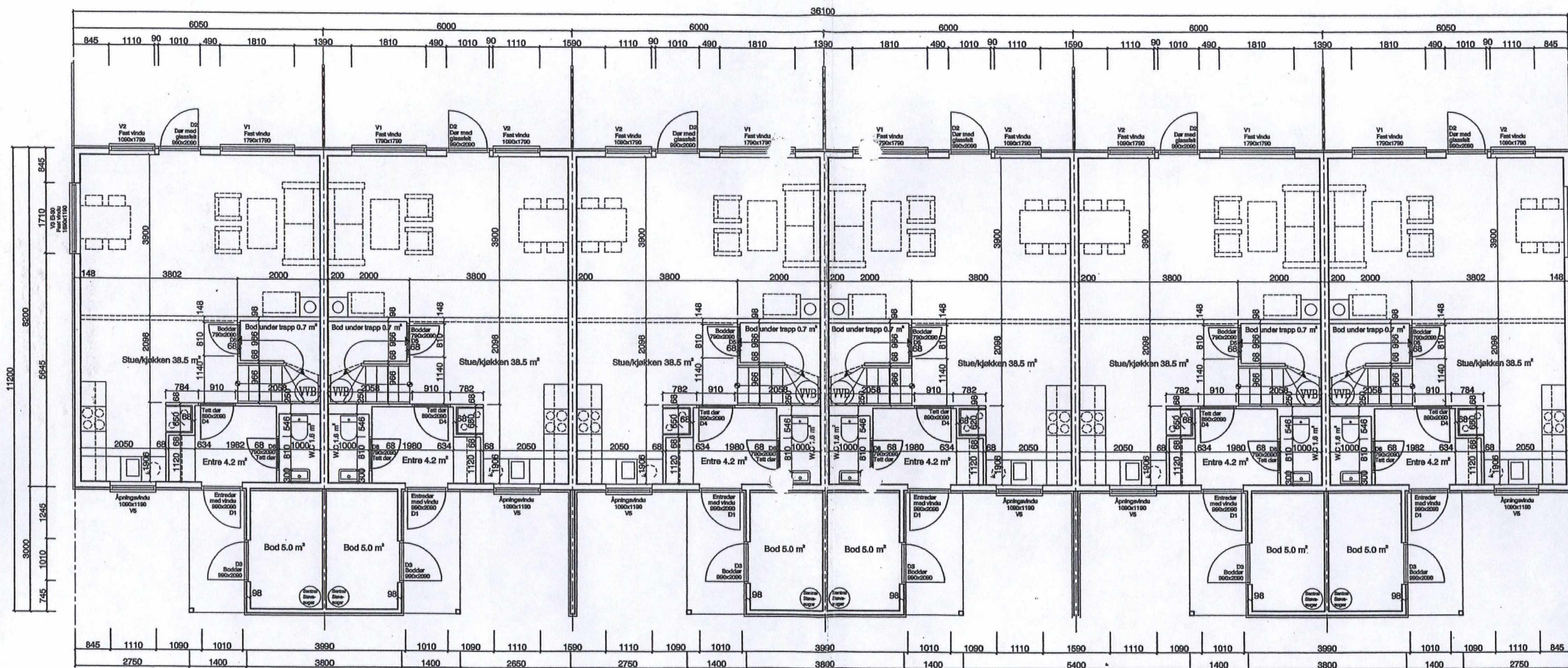
Arkitektkontoret  
**STAV AS**  
SIV. ARK. MNAL NPA  
Breitorget 4 4006 Stavanger  
Tlf. 51 53 74 90 Fax 51 53 74 91

*AY 17/07*  
*11/01*

<b>Lunde - NSB</b>					<b>SKANSKA</b>   Skanska Bolig
Snitt Kalkulasjonsunderlag					
Grenseveien 107 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92					Tegnings nr.: foreløpig 16.11.05
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet:	Kontroll:	
-	28.10.05	1:100	M.L.	J.G.	
Rev.					

200700297/1

48-53



Levegg, evt. hekk lengde 2m

Tomt: 2.69 Daa  
38% BYA  
14 boliger  
78.4 BYA / hus  
Hus:  
BYA: 60.2 m<sup>2</sup>  
Bra-S: 90.2 m<sup>2</sup>

PLAN I. ETASJE

Arkitektkontoret  
**STAV AS**  
SIV. ARK. MNAL NPA  
Breitorget 4 4006 Stavanger  
Tlf. 51 53 74 90 Fax 51 53 74 91

*Handwritten signature and date: 21/10/07*

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 287/07  
B Arbeids tegninger 04.09.06 KAM  
A målsatt og dør/vindutekst 04.01.06 M.L. J.G.

200700297/1

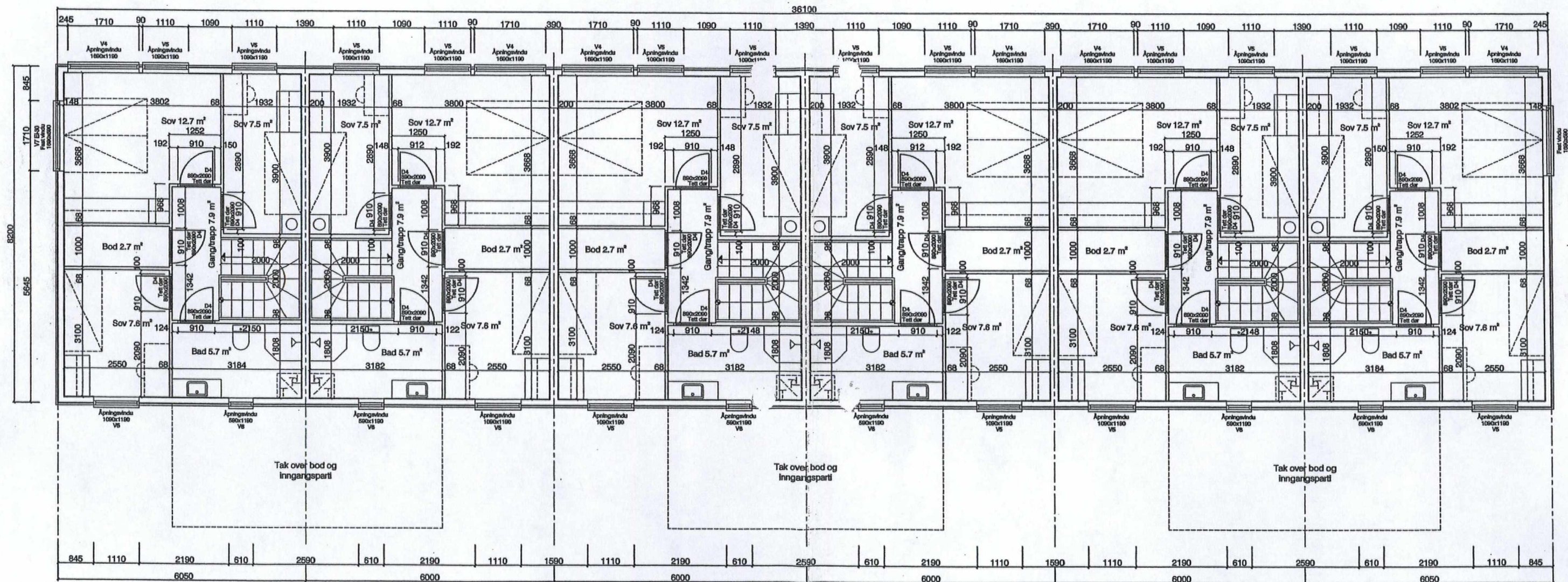
Lunde - NSB  
Arbeidstegning - Plan 1.  
6 moduls oppdeling

**SKANSKA** | Skanska Bolig  
Grenseveien 107  
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730055	Dato: 18.12.05	Målestokk: 1:100	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Tegnings nr.: 730055-APL-0102-01-A-3	Rev. A
----------------------	----------------	------------------	--------------	----------------	--------------------------------------	--------

48-53

Sak: 087/07  
 Godkjent av bygningsstjefen  
 i Sandnes kommune



PLAN 2. ETASJE

200700297

Arkitektkontoret  
**STAV AS**  
 SIV. ARK. MNAL NPA  
 Breitorget 4 4006 Stavanger  
 Tlf. 51 53 74 90 Fax 51 53 74 91

*Handwritten signature and date: 17/07*

B Arbeidstegninger  
 A målsatt og dør/vindutekst

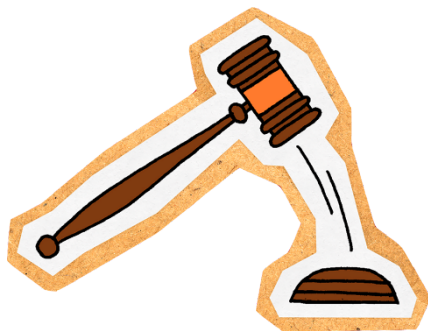
04.09.06 KAM  
 04.01.06 M.L. J.G.

**Lunde - NSB**  
 Arbeidstegning - Plan 2.  
 6 moduls oppedeling

**SKANSKA** | Skanska Bolig  
 Grensevelan 107  
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 22 03 04 00 Fax: 22 03 04 92

Prosjekt nr.: 730055	Dato: 16.12.05	Målestokk: 1:100	Tegnet: M.L.	Kontroll: J.G.	Tegnings nr.: 730055-APL-0102-01-A-3	Rev.: A
----------------------	----------------	------------------	--------------	----------------	--------------------------------------	---------

# Lundesnippen borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Lundesnippet 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 bopmiljø 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.

## **Torsdag 08.05.2025, kl. 20:00**

Ganddal bydelshus i kjelleren

### **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 Prioritetsvikelse på innskudds obligasjon

#### 6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Styret

Lundesnippen 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**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr <fyll inn beløp>. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Prioritetsvikelse på innskudds obligasjon**

I forbindelse med refinansiering av IN lån fra Nordea til DNB Bank ASA, skulle pantobligasjonen (sikkerhetsdokumentet for IN lånet) transporteres fra Nordea til DNB Bank ASA. Nordea slettet dette dokumentet, isteden for å gjøre som avtalt å transportere pantobligasjonen.

Dette medførte av DNB Bank ASA ikke har sikkerhet og rett prioritet for IN lånet, og generalforsamlingen må derfor vedta at innskuddsobligasjonen til fordel for pantobligasjon til DNB Bank ASA, likt som Nordea hadde det.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen samtykker i at innskudds obligasjonen viker prioritet til fordel for DNB Bank ASA, slik at DNB Bank ASA har 1. prioritet for borettslagets IN lån.

## **6. Valg**

**6.1 Valg av leder for 2 år**

**6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**6.4 Valg av valgkomité**

## 485 Lundesnippen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		1 348 704	1 146 240	1 464 016
Innbetalt til felles lån - avdrag		455 457	510 397	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 489 873	1 357 844	0
Lading el-bil		36 419	39 958	30 200
<b>Sum Inntekter</b>		<b>3 330 453</b>	<b>3 054 439</b>	<b>1 494 216</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	85 575	42 217	85 575
Avskrivninger	6	7 186	7 186	0
Forretningsførerhonorar		84 612	80 736	89 012
Tilleggstjenester forretningsfører		12 000	20 000	12 000
Revisjonshonorar	2	9 384	10 475	11 000
Drift og vedlikehold	3	75 826	274 689	60 001
TV og/eller internett		143 712	143 713	144 300
Forsikringer		121 447	106 680	161 762
Kommunale avgifter		288 541	259 171	346 250
Energi/strøm		37 451	35 354	34 000
Administrasjonskostnader	4	203 118	201 557	205 075
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 068 852</b>	<b>1 181 776</b>	<b>1 148 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 261 601</b>	<b>1 872 663</b>	<b>345 241</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		17 592	22 493	5 000
Rentekostnader		1 814 468	1 611 507	286 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>1 796 877</b>	<b>1 589 014</b>	<b>281 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>464 725</b>	<b>283 649</b>	<b>64 241</b>

## 485 Lundesnippen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Bygninger	6	49 032 000	49 032 000
Parkeringsanlegg	6	872 079	872 079
Andre driftsmidler	6	8 383	15 569
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>49 912 463</b>	<b>49 919 648</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 826	135 810
Forskuddsbetalte kostnader		328 675	289 049
Andre fordringer		10 125	10 125
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		583 135	261 152
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>944 762</b>	<b>696 137</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 857 224</b>	<b>50 615 785</b>

## 485 Lundesnippen borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		3 625 722	3 160 997
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>3 745 722</b>	<b>3 280 997</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	27 846 005	32 163 449
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	11 524 087	7 379 849
Borettsinnskudd		7 347 600	7 347 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>46 717 693</b>	<b>46 890 898</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		274	3 962
Leverandørgjeld		343 990	314 161
Påløpne renter		8 521	0
Annen kortsiktig gjeld		41 025	125 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>393 810</b>	<b>443 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 111 503</b>	<b>47 334 788</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 857 224</b>	<b>50 615 785</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kenneth Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kristin Baer-Hakkebo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Elin Idland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

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

### Bygninger

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

### Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	75 000	37 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	5 217
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>85 575</b>	<b>42 217</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 605	246 100
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 190	27 690
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	899
6730 Honorar for teknisk rådgivning	24 031	0
<b>Sum</b>	<b>75 826</b>	<b>274 689</b>

### Note 4 - Administrasjonskostnader

Hoveposten her inneholder Festeavgift.

### Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
<b>Resultat</b>	<b>464 725</b>	<b>283 649</b>
Opptak av lån	5 200 000	5 000 000
Avdrag på lån	-5 373 206	-4 610 268
Tilbakeføring av avskrivning	7 186	7 186
<b>Endring disponible midler</b>	<b>298 705</b>	<b>680 567</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>944 762</b>	<b>696 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>393 810</b>	<b>443 890</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>550 952</b>	<b>252 247</b>

### Note 6 - Varige driftsmidler

	EL-bil ladeanlegg	Bygninger	Carporter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 928	49 032 000	872 079
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 928	49 032 000	872 079
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 545	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 383	49 032 000	872 079
Årets avskrivninger :	7 186	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2008	2011
Antatt levetid i år :	5		

Tomten er festet.

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	120 000	0	120 000
Egenkapital	3 625 722	464 725	3 160 997
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>3 745 722</b>	<b>464 725</b>	<b>3 280 997</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Nordea Bank ABP filial i Norge	Dnb Bank ASA
<b>Lånenummer:</b>	<b>16368993569</b>	<b>60308116940</b>	<b>16368993550</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2008
Rentesats:	5.60 %	6.00 %	5.60 %
Betingelser:			Refin.lån fra Nordea 6030.81.10780
Beregnet innfridd:	30.09.2054	30.09.2024	30.03.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 200 000	5 000 000	41 636 400
Lånesaldo 01.01:	0	4 900 793	27 262 656
Avdrag i perioden:	16 917	4 900 793	4 599 734
Opptak i perioden:	5 200 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 183 083</b>	<b>0</b>	<b>22 662 922</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 789 383	0	20 736 773
Andelssaldo 01.01:	0	0	7 379 849
Innbetalt IN i perioden:	0	0	4 270 471
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	126 233
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 524 087</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 183 083</b>	<b>0</b>	<b>34 187 009</b>

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 46 717 693 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 49 912 463

## Resultat og balanse med noter for Lundesnippet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Lundesnippet borettslag**

Styreleder	Kenneth Olsen (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Elin Idland (sign.)	28.04.2025
Styremedlem	Kristin Baer-Hakkebo (sign.)	25.04.2025

## FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



## **ORDENSREGLER FOR LUNDESNIPPEN BORETTSLAG**

Formålet med ordensreglene er at ingen bolig skal benyttes slik at andre beboere sjeneres. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted å bo.

### **Alminnelige ordensregler**

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og en må bare bruke de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Vis hensyn til naboene ved støyende arbeid.

### **Plener og beplantning**

Ballspill skal kun skje på egnet område.

### **Husdyrhold**

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelsen gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseiere underskriver erklæring om regler for dyreholdet.

### **Ro i boligen**

I tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro i boligene.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 på søn- og helligdager. Musikkundervisning drevet fra den enkelte leilighet tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

### **Utstyr, skilt m.v.**

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

### **Parkering**

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

### **Øvrige regler**

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes på fellesarealer. Sykler og utstyr parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper fra 2. etg.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes på tilvist søppelsted. Alle beboerne har ansvar for å sørge for at søppelstedet holdes i god orden.

---

**VEDTEKTER  
FOR  
LUNDESNIPPEN BORETTSLAG**

**(Vedtatt 21.04.09)**

---

## § 1 Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Lundesnippen borettslag, med forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 24 andeler.

## § 2 Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på festetomt 3 på gnr. 47, bnr. 44 i Sandnes kommune. Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

## § 3 Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret) og hage i tilknytning til egen bolig. Hver andelseier har rett til å bruke øvrig fellesareal på vanlig måte, jf. § 6.

Frem til ikrafttreddelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

#### § 4 Overføring av andeler

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

#### § 5 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

#### § 6 Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal

andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## § 7

### Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Kostnader og utstyr til større periodisk ytre vedlikehold besørges av borettslaget. Kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking. Det er den enkelte andelseier som har ansvaret for gjennomføring av vedlikehold av egen boliginnvendig. I tillegg har andelseier ansvar for utvendig vedlikehold inklusiv beising og hagearbeid. Fargevalg skjer i henhold til felles plan for borettslaget.

Borettslaget har ansvar for utskifting av utvendig kledning, dører, vinduer etc.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal organisere felles vedlikehold av bygninger og eiendommen. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av borettslaget. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

## § 8

### Felleskostnader

Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels opprinnelige del av fellesgjelden, se bilag 1 (evt. se fordeling i prislister datert 25.04.06 (bilag 1) Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligens areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- c) kostnader til vedlikehold av parkeringsområdet
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blitt betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterrett i andelen for slike krav.

## **Biloppstillingsplass**

Hver andelseier har bruksrett til én biloppstillingsplass på parkeringsområdet, jf. Reguleringsplan vedtatt 19.10.04.

P2 er felles for B5, tomt 21-27.

P4 er felles for B5, tomt 28-34 og B8.

Bruksretten til biloppstillingsplassen kan ikke overdras eller leies ut til andre.

### **§ 10 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

### **§ 11 Styret**

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 12 Styrets oppgaver**

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

### § 13

#### Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

## § 14 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a) Opptaking av navnefortegnelse
  - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## § 16

### Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## § 17

### Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

---

**VEDTEKTER  
FOR  
LUNDESNIPPEN BORETTSLAG**

**(Vedtatt 21.04.09)**

---

## § 1 Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Lundesnippen borettslag, med forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 24 andeler.

## § 2 Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på festetomt 3 på gnr. 47, bnr. 44 i Sandnes kommune. Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

## § 3 Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret) og hage i tilknytning til egen bolig. Hver andelseier har rett til å bruke øvrig fellesareal på vanlig måte, jf. § 6.

Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

#### § 4 Overføring av andeler

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

#### § 5 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

#### § 6 Bruksrett til bolig (boret) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal

andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## § 7

### Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Kostnader og utstyr til større periodisk ytre vedlikehold besørger borettslaget. Kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppsteking. Det er den enkelte andelseier som har ansvaret for gjennomføring av vedlikehold av egen boliginnvendig. I tillegg har andelseier ansvar for utvendig vedlikehold inklusiv beising og hagearbeid. Fargevalg skjer i henhold til felles plan for borettslaget.

Borettslaget har ansvar for utskifting av utvendig kledning, dører, vinduer etc.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal organisere felles vedlikehold av bygninger og eiendommen. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like av borettslaget. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

## § 8

### Felleskostnader

Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels opprinnelige del av fellesgjelden, se bilag 1 (evt. se fordeling i prislister datert 25.04.06 (bilag 1) Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligens areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 15
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- c) kostnader til vedlikehold av parkeringsområdet
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

For felleskostnader som ikke er blitt betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttreddelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterrett i andelen for slike krav.

## **Biloppstillingsplass**

Hver andelseier har bruksrett til én biloppstillingsplass på parkeringsområdet, jf. Reguleringsplan vedtatt 19.10.04.

P2 er felles for B5, tomt 21-27.

P4 er felles for B5, tomt 28-34 og B8.

Bruksretten til biloppstillingsplassen kan ikke overdras eller leies ut til andre.

## **§ 10**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

## **§ 11**

### **Styret**

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 12**

### **Styrets oppgaver**

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

### § 13

#### Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

## § 14 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 15 Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
  - a) Opptaking av navnefortegnelse
  - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
  - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## § 16

### Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## § 17

### Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

### **§ 18** **Revisjon**

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.

Revisors godkjøring fastsettes av generalforsamlingen.

### **§ 19** **Oppløsning, sammenslåing, deling**

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

### **§ 20** **Husordensregler**

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette/endre husordensregler som andelseieren plikter å følge.

**§ 21****Vedtektsendringer**

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

**§ 22****Forholdet til borettslagsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lundegeilen 54, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1146/0/0

Dato: 2025-08-27

Målestokk: 1:2,000

Planident: 98104

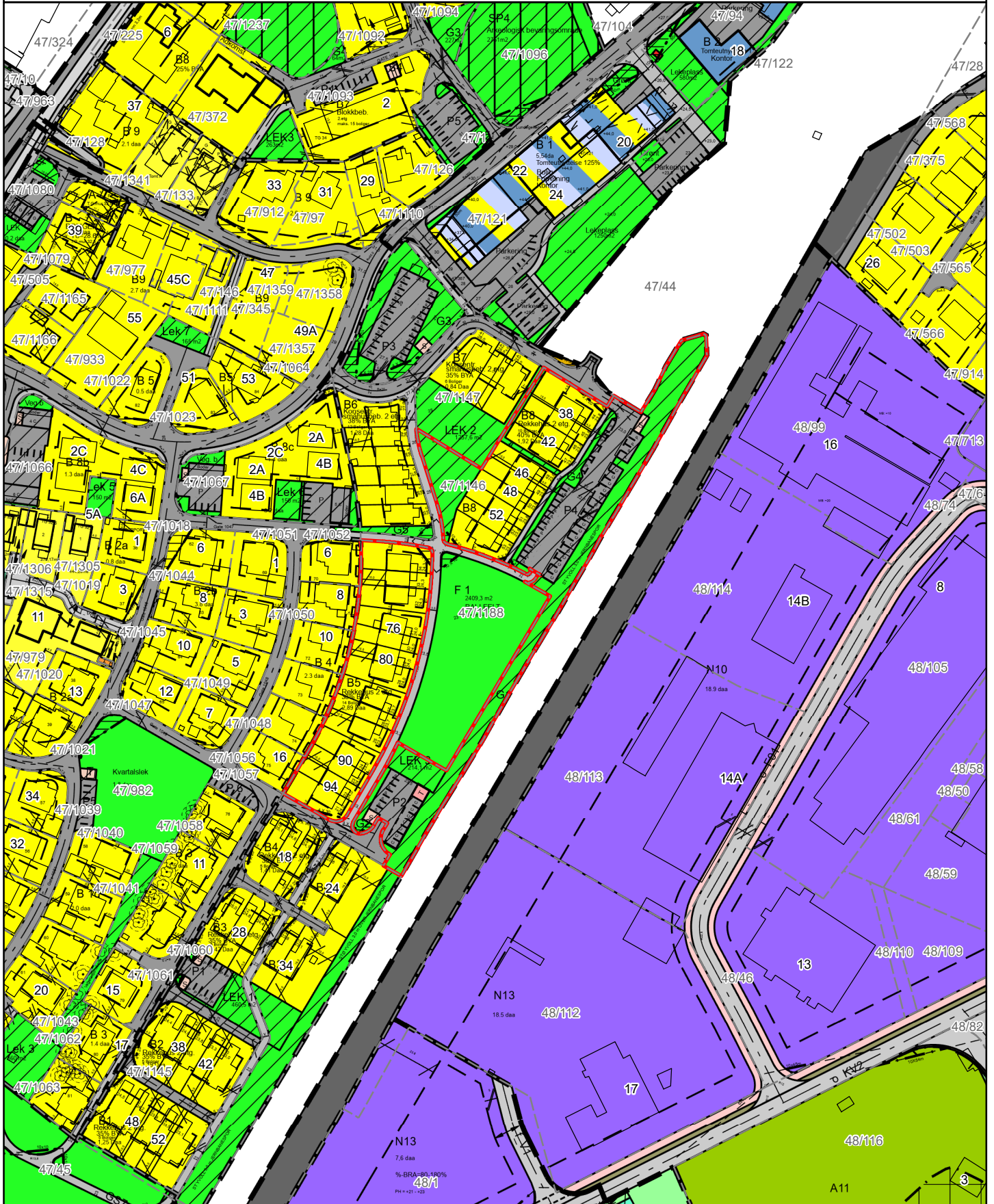
Ikrafttredelsesdato: 19.10.2004



SANDNES  
KOMMUNE



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.



# Kommuneplan under behandling

Adresse: Lundegeilen 54, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1146/0/0

Dato: 2025-08-27

Målestokk: 1:2,000

Planident: 202010

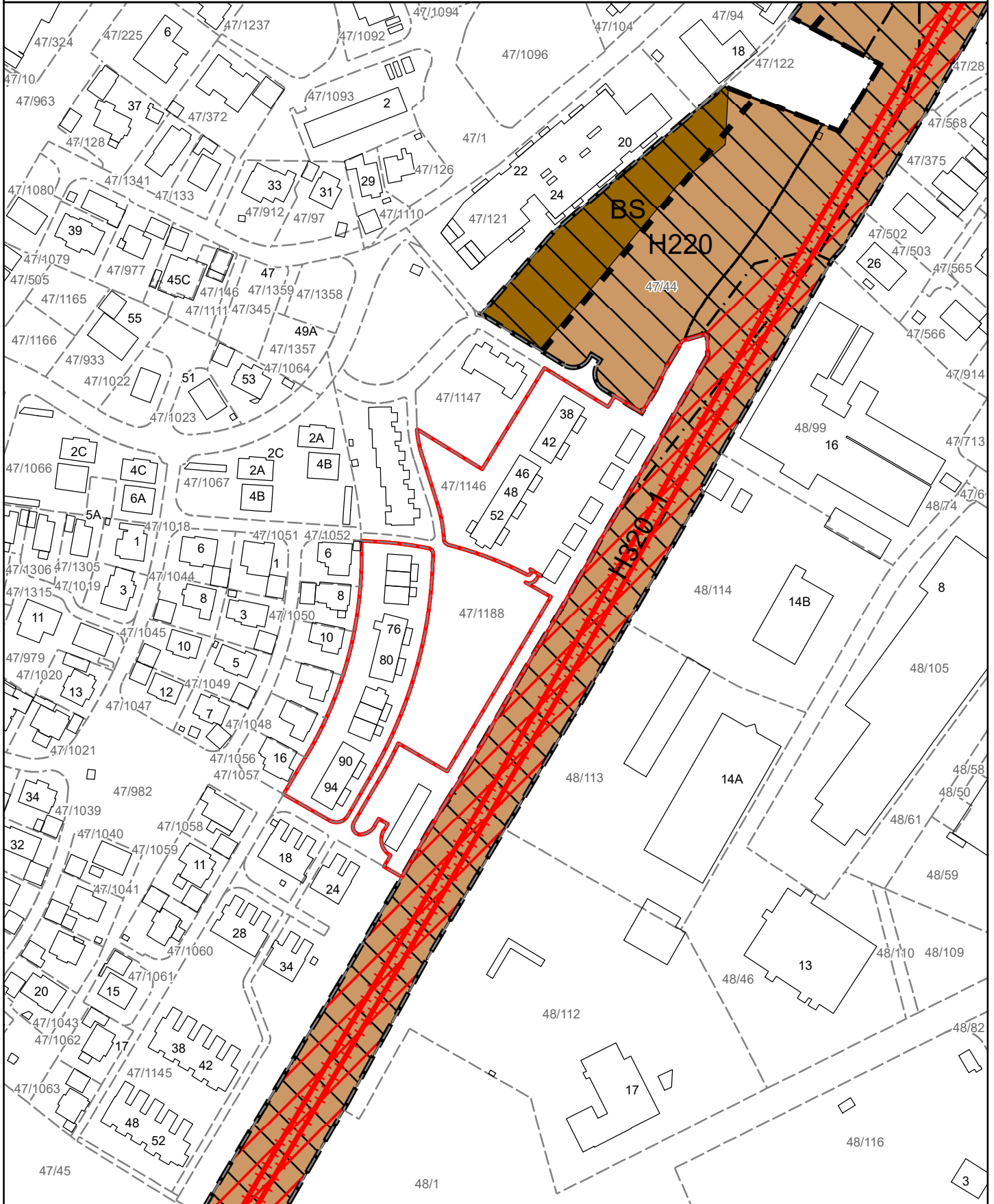
Ikrafttredelsesdato:



SANDNES  
KOMMUNE



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.



# Grunnkart

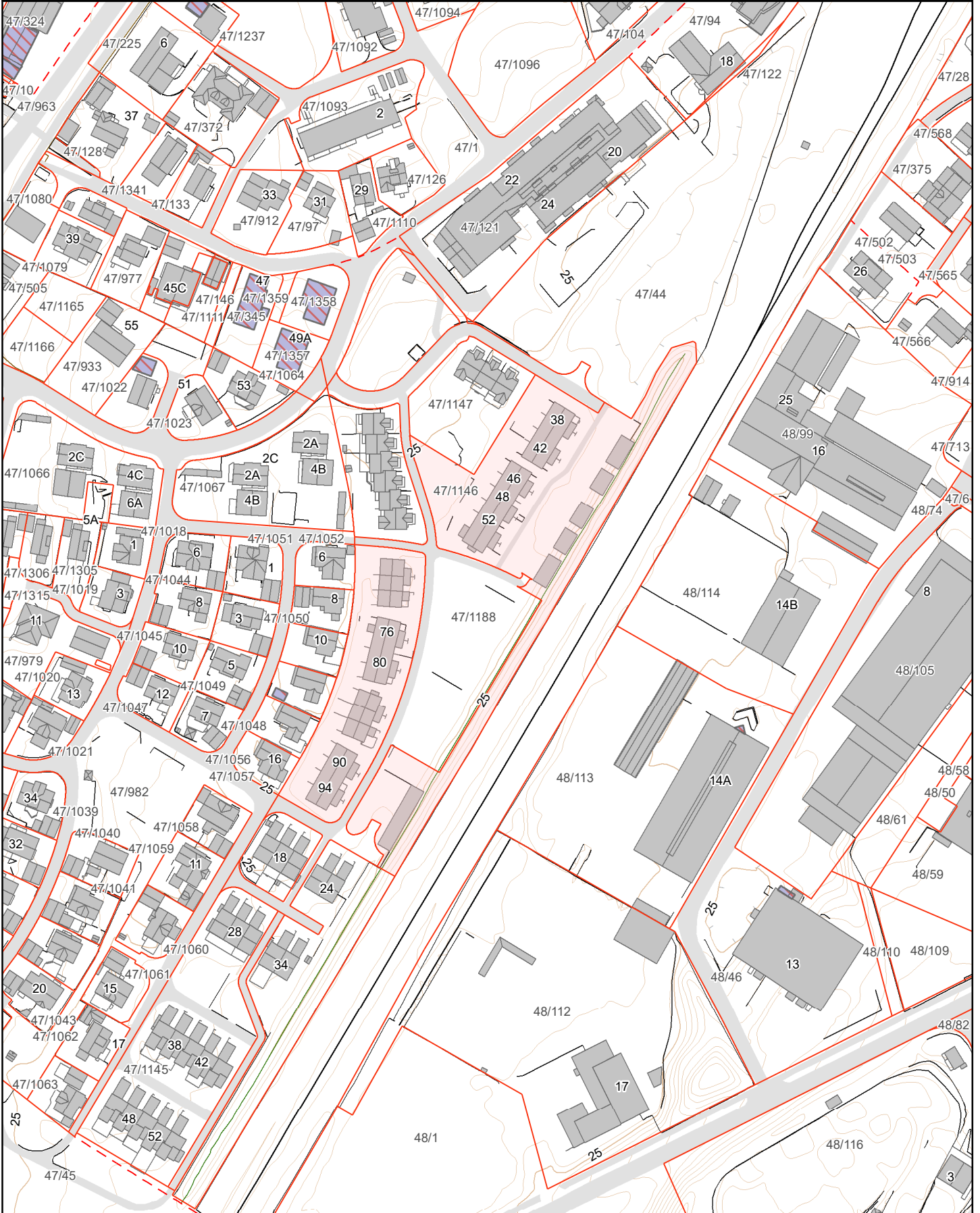


SANDNES  
KOMMUNE



Adresse: Lundegeilen 54, 4323 SANDNES  
Gnr/Bnr: 47/1146/0/0  
Dato: 2025-08-27  
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)



# Grunnkart



SANDNES  
KOMMUNE



Adresse: Lundegeilen 54, 4323 SANDNES

Gnr/Bnr: 47/1146/0/0

Dato: 2025-08-27

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)



Arkitektkontoret STAV AS  
Breitorget 4  
4006 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Sandnes, 03.04.2008

Deres ref.:  
Saksbehandler: Grethe Svihus

Vår ref : 200700297-13  
Arkivkode : O : : 47-1146



## FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 47/1146/0/0 Byggeadresse: LUNDEGEILEN 44, 46, 48, 50, 52 og 54

Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Tomannsbolig/rekkehus  
Ansvarlig søker m/adr: Arkitektkontoret STAV AS, Breitorget 4, 4006 STAVANGER  
Tiltakshaver: Skanska Norge AS, Svanholmen 2, 4033 STAVANGER

D-sak nr: 287/2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 25.02.2008 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim  
Bygningssjef

*Grethe Svihus*  
Grethe Svihus  
Saksbehandler

Kopi til:

<input checked="" type="checkbox"/>	tiltakshaver	<input checked="" type="checkbox"/>	ansv. søker	<input checked="" type="checkbox"/>	brannsjef/feier - v/ montert ildsted
<input type="checkbox"/>	ansv. utførende	<input type="checkbox"/>	ansv. kontr.	<input type="checkbox"/>	rørleggerkontr.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).