

Tilstandsrapport

📍 Lønneveien 8, 4315 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 3120, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 20410-1681

Referansenummer: LC9265

Autorisert foretak: Taksering SørVest AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sturle Andersen



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksering SørVest AS



Rapportansvarlig

Jan Sturle Andersen
Uavhengig Takstingeniør
sturle@takseringsorvest.no
471 56 767



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 2018.
Originale overflater og bygningskomponenter.
Det er ikke registrert avvik utover mindre rift/merker av normal art.
Leiligheten er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.
Yttervegger utvendig kledd med mur.
Vinduer i tre med utvendig metall beslag fra byggeåret.
Ytterdør i tre fra byggeåret.
Balkong-dører i tre fra byggeåret.
Betong dekke.
Rekkverk med metall og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.
Etasjeskillere i betong.
Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på veggoverflater.
Metallplater i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Metall sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på veggoverflater.
Metallplater i tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Metall sluk med metallrist.
Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med kjøkkenøy.
Integrerte hvitevarer. Benkeplate med underlimt vask.
Elektronisk vannstopper og komfyrvakt er installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system.
Avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjon.
Sprinkler anlegg.
Fjernvarmeanlegg

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

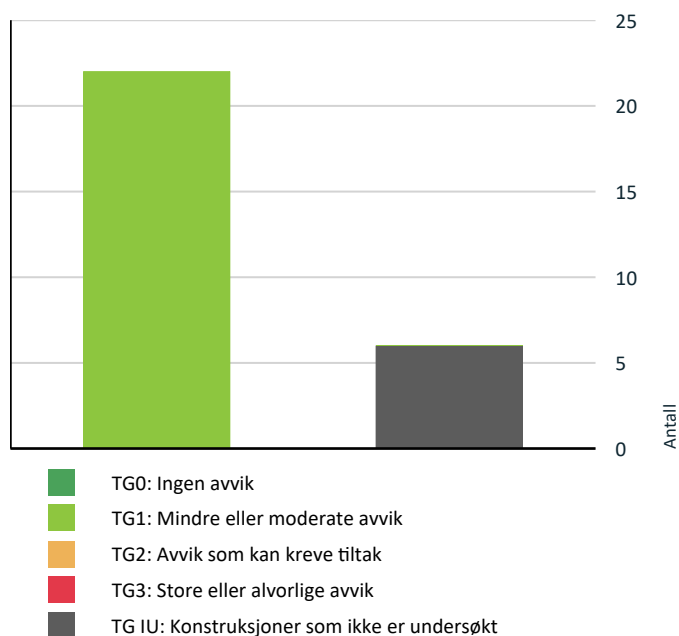
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mulighet for 3 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Takteking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom 2 (Fra soverom) > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2018

Kommentar

Iht. eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av betongkonstruksjon/element.

Vinduer

Vinduer i tre fra byggeåret.

Normal levetid er 20- 60 år. Byggforskserien 700.320

Dører

Ytterdør i tre fra byggeåret.

Balkong-dør i tre fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong dekke.

Rekkverk med metall og glass.

INNENDIG

Overflater

Parkett på gulvoverflater.

Malte veggoverflater.

Malte takflater.

Tilstandsrapport

Det registreres enkelte rift/merker på overflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

Det registreres enkelte riper/merker på overflater.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 1

Generell

Bad/vaskerom 1 fra byggeåret.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM 1

Overflater vegger og himling

Flis på veggoverflater.
Metallplater i tak.
Normal slitasje iht. alder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 1

Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.
Normal slitasje iht. alder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 1

Sluk, membran og tettesjikt

Metall sluk med metallrist.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM 1

Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 1

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (FRA SOVEROM)

Generell

Bad/vaskerom 2 fra byggeåret.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (FRA SOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på veggoverflater.

Metallplater i tak.

Normal slitasje iht. alder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (FRA SOVEROM)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Normal slitasje iht. alder.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (FRA SOVEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Metall sluk med metallrist.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (FRA SOVEROM)

Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (FRA SOVEROM)

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



4. ETASJE > BAD/VASKEROM 2 (FRA SOVEROM)

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken med kjøkkenøy.
Integrerte hvitevarer. Benkeplate med underlimt vask.
Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.
Elektronisk vannstopper og komfyrvakt er installert.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk er funnet i orden ved funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Rør i rør system.

Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

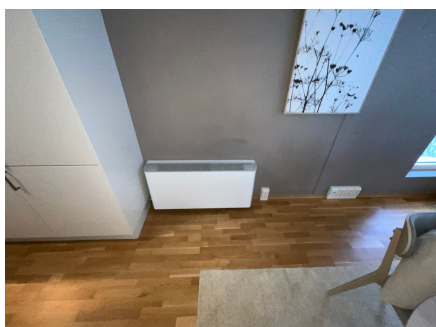
Sprinkler anlegg.

Varmtvannstank

Fjernvarmeanlegg.

Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvet på begge bad/vaskerom, samt viftekonvektor i stuen.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

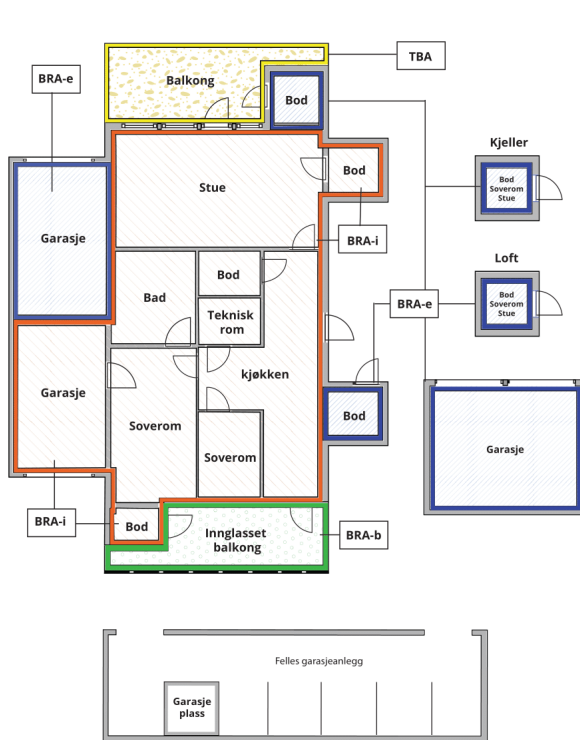
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		6		6	
4. Etasje	85			85	14
SUM	85	6			14
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
4. Etasje	Entré, bad/vaskerom 1, bod, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom 2 (fra soverom)		

Kommentar

Bod i kjellerens fellesanlegg på ca. 6m² er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mulighet for 3 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	82	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Kjellerbod i fellesanlegg er ikke medtatt i fordeling mellom P-ROM-S-ROM.
Garasjeplass og kjellerbod i fellesanlegg er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Jan Sturle Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	3120	0	18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lønneveien 8							
Hjemmelshaver							
Bedrup Odd							

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LC9265>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Lønneveien 8, 4315 SANDNES

06 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lønneveien 8	Lønneveien 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Leiligheten ble kjøpt i 2020 august

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.

Fra 1 oktober 2024

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 selger

Selger

Bredrup, Odd

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

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler 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
- 26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ 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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Bredrup, Odd

Date

2026-01-06

Identification



bankID Bredrup, Odd



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bredrup, Odd

06/01-2026
11:49:43

BANKID

Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS
v/Morgan Thorsell
Postboks 228, 4302 SANDNES
E-post: thorsell@verdi-eiendom.no

Deres ref.: 203250178 . Vår ref.: 1760-1-18

Dato: 22.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Lurahammaren B1/B2
Organisasjonsnr: 921987129
Seksjonseier: Bredrup, Odd
Medeier:
Leilighetsnummer: 18
Adresse: Lønneveien 8, 4315 SANDNES
Seksjonsnummer: 18
Gnr. 69
Bnr. 3120

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 3% fra 01.01.26

Sameiet har tilrettelagt for el-billading. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon

Sameiet har kollektiv avtale med Altibox på levering av fiberbredbånd 50/50. Betales via felleskostnadene.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalte felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 562,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmtvann	510,00	
Renovasjon	320,00	
Internett	319,00	
Felleskostnader	2 413,00	2 485,39 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post

restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 230,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	48 700,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon: 22 86 54 72.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Agnar Toft, e-post:

lurahammaren@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet Lurahammaren

Vedtatt på årsmøtet for Sameiet 19.mai

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

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

§ 3. Orden og renhold i fellesområdene

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

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

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

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

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

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 7. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Utleie

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

§ 10. Brudd på husordensreglene

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

§ 11. Bruk av garasje.

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

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

§ 12. Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Lurahammaren B1/B2

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkeringsplasser

(1) Se punkt 12 (2) nedenfor.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;

- a) Inventar
- b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listverk, skillevegger, tapet
- f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(3) Følgende kostnader fordeles etter forbruk;

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

(1) Ingen kan delta i en avstemning om;

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

(1) I disse vedtektene menes med;

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

- j) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Lurahammaren-prosjektet – plikt til medvirkning

12-1 Om prosjektet

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

12-2 Garasjeanlegget

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

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

12-3 Medvirkningsplikt

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

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1760

SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Lurahammaren ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag til årsmøte
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1760 Årsrapport og Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Innkomne forslag til årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrense brannfare og sikre rømningsvei.

Styret forslår at følgende ordlyd skal erstatte Husordensreglenes § 3, andre avsnitt: Sykler, herunder også el-sykler og el-sparkesykler, skal kun parkeres/hensettes ved sykkelstativene utendørs og i/ved sykkelstativene i garasjen. På grunn av brannfaren skal el-sykler/el-sparkesykler ikke parkeres/hensettes andre steder i sameiets fellesarealer.

Forslag til vedtak

Styret forslår at følgende ordlyd skal erstatte Husordensreglenes § 3, andre avsnitt: Sykler, herunder også el-sykler og el-sparkesykler, skal kun parkeres/hensettes ved sykkelstativene utendørs og i/ved sykkelstativene i garasjen. På grunn av brannfaren skal el-sykler/el-sparkesykler ikke parkeres/hensettes andre steder i sameiets fellesarealer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ove Varberg

Gjenvelges som styremedlem for 2 år.

- Simen Ommundsen

Velges som styremedlem for 2 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. valg av styre 2025.pdf

Styrets arbeid i 2024

Det er avholdt 10 styremøter i 2024. Av saker styret har jobbet med nevnes:

HMS

- Styret har utarbeidet en HMS-håndbok for sameiet. Håndboken beskriver hvordan styret sammen med alle beboere skal utføre internkontroll av boligene våre. Målet er å ivareta sikkerheten i sameiet og skape et godt og trygt bomiljø.
- Styrets gjennomgang av sameiets HMS arbeid for 2024 er oppsummert i Vedlegg 1 (Gjennomgang av HMS-arbeid, 2024).
- Styret har utført HMS-befaring i Lønneveien 6 og 8. Befaringen er utført i fellesarealer som tak, trappeoppganger, teknisk rom og garasje. Sjekkliste for HMS befaring 2024 er vedlagt (se vedlegg 2). Aksjonspunktene fra befaringen følges opp i styremøter.

Brann og redning

- Det er arrangert en brannøvelse med fokus på brannalarm og rømning. Branninstruksen for blokkene ble gjennomgått. I tillegg ble alle orientert om hvordan brannalarmpanelet opereres. Ved falsk alarm må alarmen stanses innen to minutter for å unngå utrykning. Blir ikke utrykningsbilene stanset i tide, kan beboer i leiligheten som utløste alarmen bli økonomisk belastet (for tiden med kr 10 000).
- I henhold til brannrapporten for byggene forutsettes det at beboerne kan ta seg selv ut til sikkert sted. Styret har avtalt med brannvesenet at vi vil ha en oppdatert liste på beboere som, i en nødsituasjon, vil trenger hjelp til å evakuere. Listen er lokalisert i Brannsentralen i teknisk rom. Ta kontakt med styret hvis det er noen som vil trenge assistanse i en evakueringssituasjon.

Vedlikehold

- Dugnadsarbeidet med å beise fasaden av Lønneveien 8 er nå nesten ferdig. I 2025 vil arbeidet bli konsentrert om Lønneveien 6. Styret er godt fornøyd med arbeidet så langt og ingen uønsket hendelse er blitt rapportert.
- Styret har vurdert om det skal inngås serviceavtale til årlig vedlikehold av innglasset terrasse. Konklusjonen fra styret er å ikke inngå en slik avtale. Beboerne er ansvarlig for det daglige ettersyn og vedlikehold. Hvis det derimot oppstår problemer med innglassingen, er dette sameiets ansvar og da må styret kontaktes.
- Isolasjonen til vannrørene i teknisk rom og garasjen har flere steder løsnet. Dette er nå rettet opp av Energi og Miljø. I tillegg er rørene i teknisk rom nå merket, og rør- og instrumenteringsskjema (P&ID) er blitt oppdatert. Skjemaet avspeiler nå utstyret som er installert i rommet.
- Luftkanaler i leilighetene har i år blitt rensset. Arbeidet ble utført av selskapet Villa ventilasjon Rens AS. De har utført rensing av avtrekkskanaler, rengjort ventiler og skiftet filter.

Garasje

- Det har ved flere anledninger oppstått problemer med automatikken til garasjeporten. Dette har ført til at porten i lengre perioder har stått åpen. Leverandøren Altidoor AS har nå justert garasjeporten og forhåpentligvis er problemet løst.
- Sameiet har i år inngått serviceavtale med Altidoor AS for vedlikehold av garasjeport og ytterdører.
- Det er behov for flere sykkelparkeringsplasser i garasjen og styret har fått tillatelse fra eierne om å omgjøre en av HC plassene og bruke den til sykkelparkering. Styret har kjøpt inn flere sykkelstativer som vil bli montert i løpet av våren 2025. Dette vil gi plass til ytterligere 15 sykler.

Oppvarming

- Noen beboere har igjen erfart problemer med varmesvikt fra viftekonvektoren. Denne gangen var årsaken lekkasje i et vannrør fra en av varmepumpene. Lekkasjen førte til luft i vannrøret til viftekonvektorene. Leverandøren Teqva AS har reparert lekkasjen og ventilert ut luft fra vannrøret til viftekonvektorene. Systemet er nå kommet i drift igjen.
- Sameiet har en vaktmesteravtale med Boservice AS. Boservice utfører typiske vaktmestertjenester som renhold i fellesarealer, visuelt ettersyn av alle tekniske funksjoner, samt har ansvar for at regulære vedlikeholdsbehov blir utført, herunder også lovpålagt vedlikehold. Styret har i år hatt et møte med Boservice og Teqva AS. Hensikten med møtet var å få en avklaring om ansvarsområder og grensesnitt med hensyn til de tekniske installasjonene. Problemene vi har erfart med drift av varmepumpene ble poengtert. Vi mener at pumpene må etterses og eventuelt modifiseres slik at ingen alarmer forekommer under normal drift.

Reklamasjoner

- I 2023 inspiserte styret takene på B1 og B2. Følgende mangler ble rapportert:
 - På taket i B2 avdekket inspeksjonen at et av de to avrenningsløpene fra taket var lappet (sveist) igjen. Kun ett avløp drenerte alt regnvann fra dette taket.
 - Fra avrenningsløpet på taket B1 lekket det vann inn på terrassen til leiligheten H-601.

Begge manglene er nå rettet opp av utbygger.

GJENNOMGANG AV HMS-ARBEID, 2024

Spørsmål	JA	NEI	N/A	Kommentarer
Følges HMS rutinene	✓			Systemet er under utvikling
Er det behov for å endre rutinene?		✓		
Er det nye rutiner som bør inkluderes?	✓			Utarbeide et informasjonsbrev til nye innflyttere som kort beskriver hvor en kan finne all nødvendig informasjon om sameiets og en oversikt av styrets medlemmer
Er det eksisterende rutiner som bør slettes?	✓			Vedlegg 4 i HMS-håndboken: "Sjekkliste for seksjonseier/-beboer". Listen endres og utformes som en anbefaling fra styret om hvordan beboerne kan ivareta sitt HMS ansvar og forhindre ulykker og ta vare på bygninger og materiell.
Er planlagte tiltak gjennomført innen angitt tidsfrist?	✓			
Foreligger det noen endringer hva gjelder ansvarsforhold?	✓			K-2 Bolig AS har overtatt Lurahammaren Bolig AS sin part i Garasjesameiet
Er det oppdaget feil / mangler ved HMS arbeidet?		✓		
Er feil/mangler rettet opp?			✓	
Har det vært tilløp til brann?		✓		
Har det vært materielle skader?		✓		
Har det vært personelle skader?		✓		
Håndteres avfall som det skal?	✓			
Har det vært klager relatert til HMS fra beboere/seksjonseiere?		✓		
Er det mottatt pålegg fra offentlige myndigheter?		✓		
Er det mottatt anbefalinger fra offentlige myndigheter?		✓		
Er det grunn til å tro at beboere har nødvendig kjennskap til HMS-tiltak som påligger dem?		✓		Utarbeider informasjonsskriv til alle kommende beboere.
Fungerer avtaler med tjenesteleverandører som vaktmester, rengjøringsfirma, andre?	✓			Vurderer å revidere eksisterende avtale for vaktmestertjenesten.
Er det behov for opplæring av noen i relasjon til HMS?		✓		
Har det oppstått andre viktige problemer?		✓		

Revidert av: Agnar Toft,

Godkjent i styremøte dato: 28.01.2025

SJEKKLISTE FOR HMS BEFARING (2024)

Pos.	Beskrivelse	Kommentarer / Ansvar
	Tak B1 (Lønneveien 8)	
01	Sjekk at taket er fritt for blader, grener og andre ting, og at tak-nedløp har siler og er fri for blokkeringer	OK
02	Sjekk at tak-dekket er intakt og fri for slitasje, rifter og hull, sjekk ekstra rundt gjennomføringer rundt ventilasjonsrør og vifter, samt mot gesims	OK
03	Sjekk at gesimsbeslaget er intakt og godt festet, sjekk for evt. rustangrep	OK
04	Sjekk at ventilasjonsrør, vifter etc. er godt festet, at deksel er intakt, sjekk for evt. rustangrep	OK
05	Sjekk at fester for sikkerhetsutstyr er intakt	OK
06	Sjekk at takluke er intakt	OK
	Trappegang, fellesareal B1 (Lønneveien 8)	
07	Sjekk at brannslukningsutstyr er enkelt tilgjengelig	OK, men ikke merket i sluse*
08	Sjekk at rømningsveier er frie for søppel, sykler og andre gjenstander	OK
09	Sjekk at rømningsveier er merket, skiltet og opplyst	OK
10	Sjekk at dører til rømningsveiene slår utover og leder ut i det fri	OK
11	Sjekk at orienteringsplan henger ved inngang	OK
12	Sjekk at betjeningsinstruks for brannalarmpanel finnes	OK
13	Sjekk at branninstruks henger på felles oppslagstavle	OK
14	Sjekk at brytere og stikkontakter er uten synlige skader	OK, men lysarmatur kjeller defekt*
15	Sjekk at ledninger og kabler er festet til underlaget	NA
16	Sjekk at skap for el-anlegg er forsvarlig låst	OK
17	Sjekk at skjøteledninger ikke blir brukt som permanent løsning	NA
18	Sjekk at heis og betjeningsorganer for heis fungerer	OK
	Tak B2 (Lønneveien 6)	
19	Sjekk at taket er fritt for blader, grener og andre ting, og at tak-nedløp har siler og er fri for blokkeringer	OK, nå også med to takvannsnedløp.
20	Sjekk at tak-dekket er intakt og fri for slitasje, rifter og hull, sjekk ekstra rundt gjennomføringer rundt ventilasjonsrør og vifter, samt mot gesims	OK
21	Sjekk at gesimsbeslaget er intakt og godt festet, sjekk for evt. rustangrep	OK
22	Sjekk at ventilasjonsrør, vifter etc. er godt festet, at deksel er intakt, sjekk for evt. rustangrep	OK
23	Sjekk at fester for sikkerhetsutstyr er intakt	OK
24	Sjekk at takluke er intakt	OK

	Trappegang, fellesareal B2 (Lønneveien 6)	
25	Sjekk at brannslukningsutstyr er enkelt tilgjengelig	OK
26	Sjekk at rømningsveier er fri for søppel, sykler og andre gjenstander	OK
27	Sjekk at rømningsveier er merket, skiltet og opplyst	OK
28	Sjekk at dører til rømningsveiene slår utover og leder ut i det fri	OK
29	Sjekk at orienteringsplan henger ved inngang	OK
30	Sjekk at betjeningsinstruks for brannalarmpanel finnes	OK
31	Sjekk at branninstruks henger på felles oppslagstavle	OK
32	Sjekk at brytere og stikkontakter er uten synlige skader	OK
33	Sjekk at ledninger og kabler er festet til underlaget	NA
34	Sjekk at skap for el-anlegg er forsvarlig låst	OK, ikke låst men lukket*
35	Sjekk at skjøteledninger ikke blir brukt som permanent løsning	NA
36	Sjekk at heis og betjeningsorganer for heis fungerer	OK
	Teknisk rom, felles	
37	Sjekk at sikringer ikke er unormalt varme	Automatsikringer, ikke sjekket
38	Sjekk at sikringer er godt skrudd til	Automatsikringer, ikke sjekket
39	Sjekk at kabler ikke har synlige skader	Ikke kontrollert
40	Sjekk at rommet er rent og godt vedlikeholdt	OK, må ha gulvvask
41	Sjekk at løse gjenstander ikke lagres i rommet	OK
42	Sjekk at rommet er forsvarlig låst	OK
43	Sjekk at kursoversikter er oppdaterte	OK
44	Sjekk at sikringer, brytere eller vern ikke er unormalt varme	Ikke sjekket
45	Sjekk at testknapper fungerer på jordfeilbrytere	Ikke sjekket
46	Sjekk at varmtvannstanker er intakte og viser riktig temperatur	OK
47	Sjekk at akkumulatortank (for oppvarming) viser riktige temperaturer (~46°C)	OK
48	Sjekk at elektrokjele er innstilt på riktig temperatur (~46°C)	OK
49	Sjekk at der ikke er noen synlige lekkasjer	OK
50	Sjekk at sprinklersystemet er intakt og i riktig modus	OK
	Utvendig el- og vvs anlegg, felles	
51	Sjekk at el-anlegg for uteområdene er uten feil og mangler	OK
52	Sjekk at Vannutkast er i orden	OK
53	Sjekk at varmepumper er uten synlige feil og mangler	OK
54	Sjekk at dreneringssluk i nisje er åpen	OK
55	Sjekk at gittergjerde som beskytter varmepumper, er intakt og låst.	OK
	Avfallsområder, felles	
55	Sjekk at det er rent og ryddig rundt søppelbeholdere	OK
	Garasje, felles	
	Sjekk at:	

56	Sjekk at garasjen kun blir brukt til parkering av biler og andre lovlige befordringsmidler.	OK
57	Sjekk at gjenstander ut over befordringsmidler er plassert i boder	OK, med begrenset unntak*
58	Sjekk at brannporter, sprinkleranlegg og brannvarslere fungerer	OK
59	Sjekk at fungerende markeringslys finnes over alle utganger	OK
60	Sjekk at alle ledelys fortsatt er å lyse hvis strømmen kobles fra	OK
61	Sjekk at nødutganger ikke er blokkert	OK
62	Sjekk at brannslukningsutstyr er tydelig merket og lett synlig	OK se pkt. 07*
63	Sjekk at brannslanger er lett tilgjengelig og riktig opprullet	NA
64	Sjekk at brytere og stikkontakter er uten synlige skader	OK
65	Sjekk at der ikke er synlige skader på tekniske installasjoner over hodehøyde	OK
66	Sjekk at klemsikringen på garasjeporten fungerer som den skal	OK
	Andre forhold	
67	Skilt for gjesteparkering i park.kjeller	OK, utført
68	Disponering av parkering og boder i park.kjeller	OK, følges opp av styret*
69	Merking av boddører – skille mellom B1 (8) og B2 (6)	OK, utført
70	Sjekke status på infrastruktur for lading, med ref. til nye regler.	OK
71	Matter i kjeller - frekvens for skifing etc.	OK
72	Montere opp feste for brannapparat i teknisk rom	OK, utført
73	Mose ved gesimsbeslag og i hjørner på begge tak	Styret avgjør*
74	Mose på belegnings-sten rundt blokkene	Styret avgjør*
75	Behov for flikkmaling i fellesrom/trapperom	Styret avgjør*
76	Anskaffe rømningsstige, 2. etg. for Lønnev. 8.	Styret avgjør*

Aksjonspunkter merket * – følges opp ifm. Styremøter.

Lura, 04.12.2024

Til stede på befarings:

Agnar Toft,

Tor Geir Espedal,

Ove Varberg

SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
ORG.NR. 921 987 129, KUNDENR. 1760

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 638 307	1 614 603	1 600 000	1 600 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	30 000	30 000
Andre inntekter	3	1 541	143 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 639 848	1 758 353	1 630 000	1 630 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 460	-8 460	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-8 125	-8 300	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 360	-76 420	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-20 538	-22 242	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-334 297	-173 082	-456 000	-419 000
Forsikringer		-129 636	-97 080	-112 000	-153 000
Kommunale avgifter	9	-291 896	-267 092	-396 800	-435 000
Ladekostnader EL-bil		0	-152	0	0
Energi/fyring		-110 076	-117 183	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 696	-150 696	-150 696	-155 000
Andre driftskostnader	10	-234 529	-181 253	-123 350	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 440 023	-1 161 785	-1 536 606	-1 592 870
DRIFTSRESULTAT		199 825	596 568	93 394	37 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 732	30 447	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		54 732	30 447	0	0
ÅRSRESULTAT		254 556	627 015	93 394	37 130
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		254 556	627 015		

SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
ORG.NR. 921 987 129, KUNDENR. 1760

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 337	12 724
Forskuddsbetalte kostnader		46 242	43 546
Andre kortsiktige fordringer	12	21 252	0
Energiavregning	13	80 759	0
Driftskonto OBOS-banken		416 393	1 110 421
Sparekonto OBOS-banken		1 024 460	988 725
Sparekonto OBOS-banken II		712 910	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 328 352	2 155 415
SUM EIENDELER		2 328 352	2 155 415
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 171 218	1 916 661
SUM EGENKAPITAL		2 171 218	1 916 661
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 107	34 122
Leverandørgjeld		112 062	158 726
Energiavregning		0	45 857
Annen kortsiktig gjeld	14	-35	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 134	238 754
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 328 352	2 155 415
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 21.03 .2025
Styret i Sameiet Lurahammaren B1/b2

Agnar Toft /s/

Ove Varberg /s/

Reidar O. Gramstad /s/

Tor Geir Espedal /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 288 296
Renovasjon	161 280
TV/Internett	150 696
Strøm elbil	38 035
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 638 307

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Elbil, manuell faktura	1 457
Opprydding kundereskontro	84
SUM ANDRE INNTEKTER	1 541

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 538
SUM KONSULENTHONORAR	-20 538

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 953
Drift/vedlikehold VVS	-24 168
Drift/vedlikehold elektro	-15 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 849
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 026
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 088
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-108 030
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 463
Kostnader dagnader	-1 230
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-334 297

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-122 006
Renovasjonsavgift	-169 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-291 896

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-23 513
Vaktmestertjenester	-53 040
Renhold ved firmaer	-93 587
Snørydding	-5 175
Andre fremmede tjenester	-718
Trykksaker	-339
Andre kontorkostnader	-2 758
Telefon u/mva	-3 313
Porto	-1 025
Kontingenter	-5 033
Gave, ikke fradragsberettiget	-43 105
Bank- og kortgebyr	-2 923
Øreavrundning	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-234 529

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 061
Renter bank	44 522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 149
SUM FINANSINNTEKTER	54 732

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt faktura, gjelder 2025	21 252
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 252

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

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

KOSTNADER

Strøm	39 744
SUM KOSTNADER	39 744

Avregning for 2024, gjøres opp i 2025	63 513
---------------------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	80 759
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 171 218.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Lurahammaren B1/B2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lurahammaren B1/B2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VALG AV STYRE FOR 2025 - SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Styret har fra Årsmøtet 2024 bestått av:

Agnar Toft, Lønneveien 8: styreleder (ikke på valg)
Ove Varberg, Lønneveien 8: styremedlem (på valg)
Tor Geir Espedal, Lønneveien 8: styremedlem (ikke på valg)
Reidar Gramstad, Lønneveien 6: styremedlem (på valg)
Edvar Evjen, Lønneveien 6: varamedlem (på valg)

Valgkomiteens innstilling til nytt styre 2025:

Styreleder Agnar Toft
Styremedlem Ove Varberg - gjenvelges som styremedlem for 2 år
Styremedlem Tor Geir Espedal
Styremedlem Simen Ommundsen, Lønneveien 8 – velges for 2 år
Varamedlem xx – velges for 1 år

For valgkomiteen, 25.3.2025:


Jan Magne Rasmussen

for
Helge Fritsen ?


Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1760 Selskapsnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Organisasjonsnummer: 921987129

Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Lurahammaren ungdomsskole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Agnar Toft er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 13 seksjoner representert, 0 fullmakter, tilsammen 13 stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Lene Lidsheim foreslått. Som protokollvitne ble Astri Fritsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

✓ Vedtatt.

7. Innkomne forslag til årsmøte

Begrense brannfare og sikre rømningsvei.

Styret forslår at følgende ordlyd skal erstatte Husordensreglenes § 3, andre avsnitt: Sykler, herunder også el-sykler og el-sparkesykler, skal kun parkeres/hensettes ved sykkelstativene utendørs og i/ved sykkelstativene i garasjen. På grunn av brannfaren skal el-sykler/el-sparkesykler ikke parkeres/hensettes andre steder i sameiets fellesarealer.

Forslag til vedtak:

Styret forslår at følgende ordlyd skal erstatte Husordensreglenes § 3, andre avsnitt: Sykler, herunder også el-sykler og el-sparkesykler, skal kun parkeres/hensettes ved sykkelstativene utendørs og i/ved sykkelstativene i garasjen. På grunn av brannfaren skal el-sykler/el-sparkesykler ikke parkeres/hensettes andre steder i sameiets fellesarealer.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simen Ommundsen

Ove Varberg

Følgende stilte til valg:

Simen Ommundsen

Ove Varberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingen valgt

Møteleder
Agnar Toft /s/

Protokollfører
Lene Lidsheim /s/

Protokollvitne
Astri Fritsen /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammesetning:

Verv	Navn	Valgt for perioden
Styreleder	Agnar Toft	2024- 2026
Styremedlem	Tor Geir Espedal	2024- 2026
Styremedlem	Ove Varberg	2025- 2027
Styremedlem	Simen Ommundsen	2025- 2027

Styret vil konstituere seg i neste styremøte

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Organisasjonsnummer: 921987129

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. oktober kl. 10:00 til 30. oktober kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak:

Lene Lidsheim er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tor Geir Espedal og Agnar Toft er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet: Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.

Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak:

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder
Lene Lidsheim /s/

Protokollvitne
Tor Geir Espedal /s/

Protokollvitne
Agnar Toft /s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1760

SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. oktober kl. 10:00 og lukker 30. oktober kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1760>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tor Geir Espedal og Agnar Toft er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet: Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.

Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.10.25

Selskapsnummer: 1760 Selskapsnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lene Lidsheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tor Geir Espedal og Agnar Toft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Lønneveien 8, 4315 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/3120/0/18

Dato: 2025-12-22

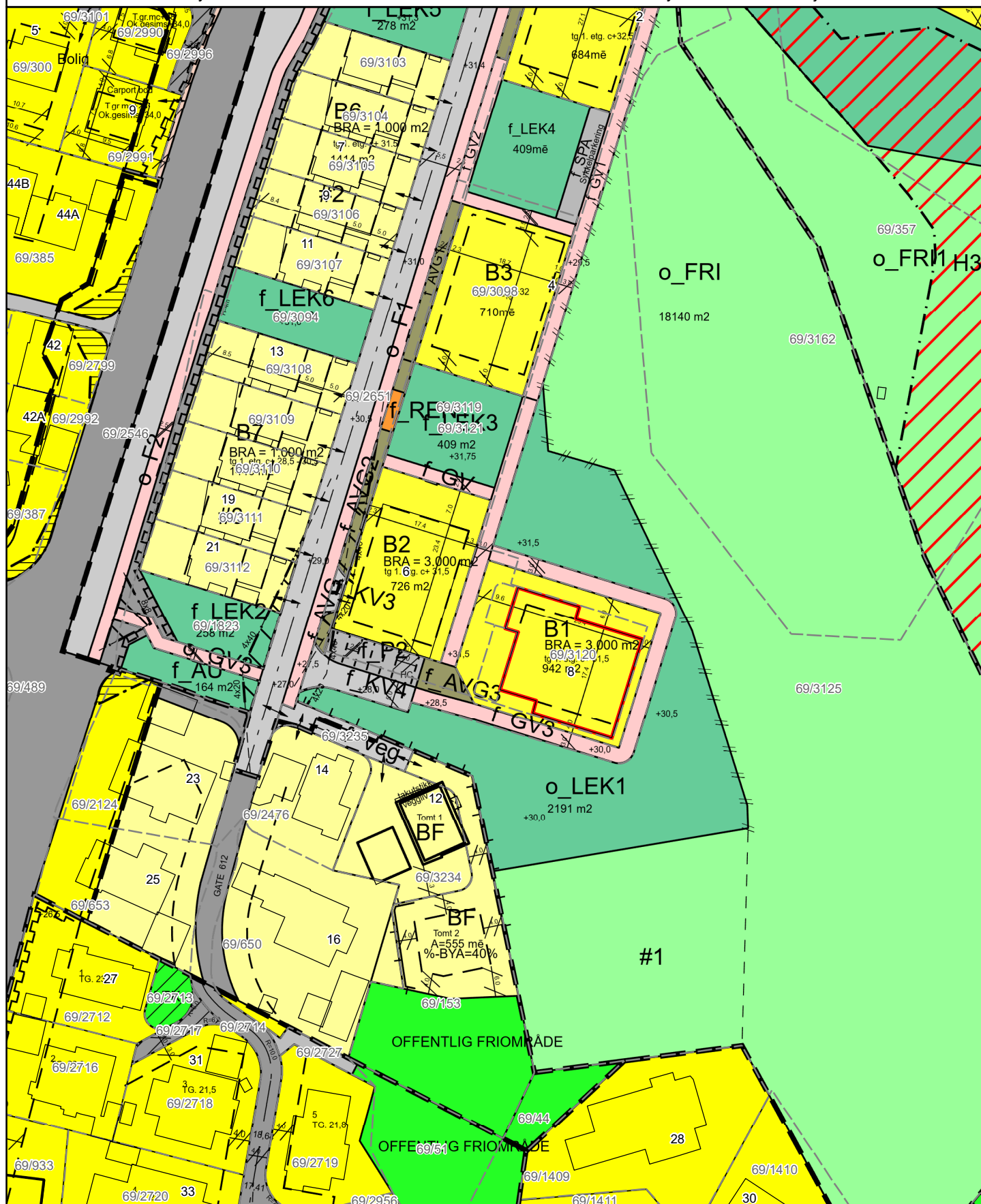
Planident: 2014122

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato: 7.3.2016



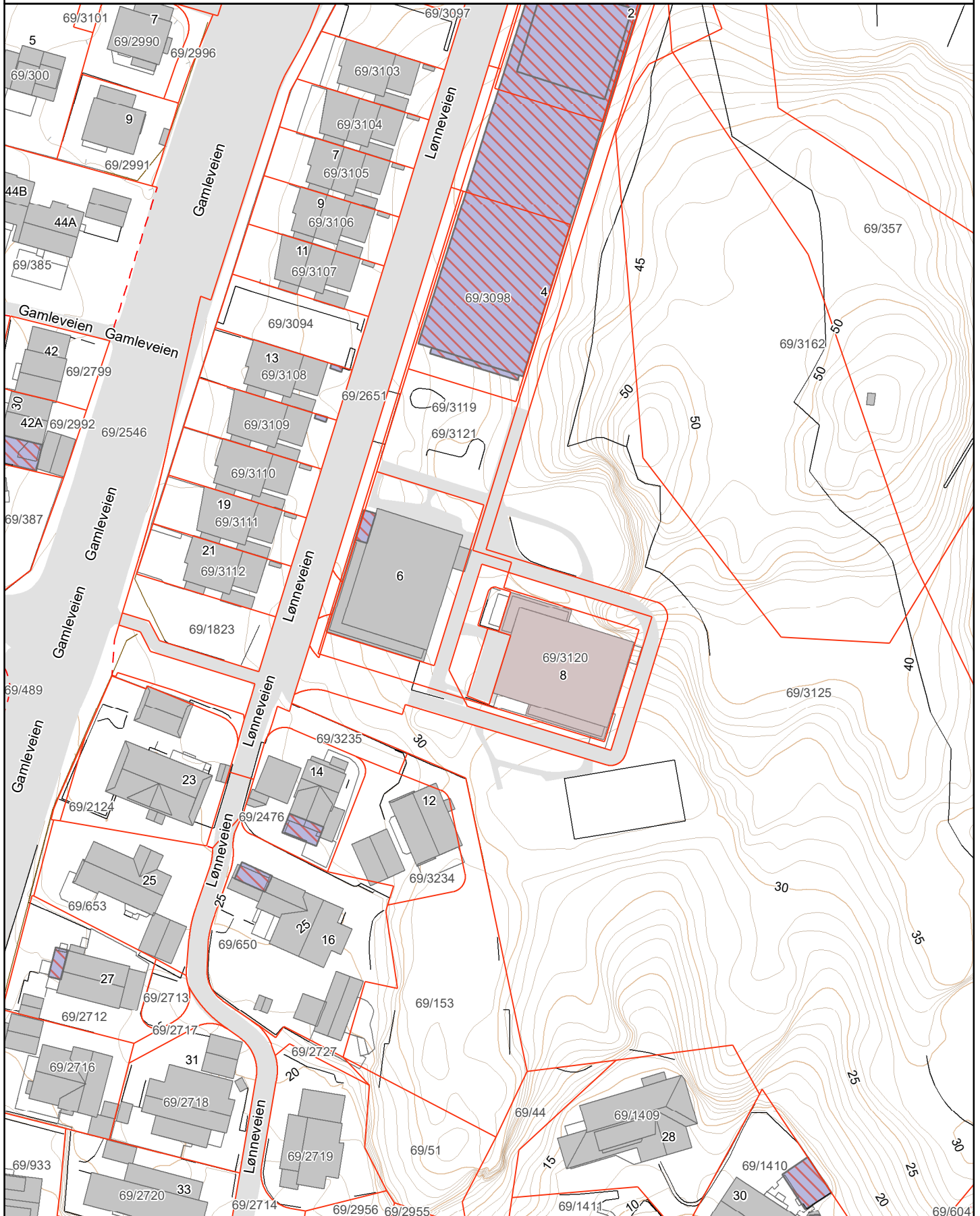
Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen if. lov om åndsverk.



Adresse: Lønneveien 8, 4315 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/3120/0/18
Dato: 2025-12-22 Eiendomsregisteret
Målestokk: 1:1,000 Sikre og Usikre



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)



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602435825
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974410737	GAMLEVEIEN LURA AS		Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	69	3120

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Fnr	Bnr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	69	0	3120	45 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	71 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	101 / 3782	Boligseksjon	Ja	Ja
1102	69	0	3120	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Ja
1102	69	0	3120	45 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	71 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	101 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	132 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	101 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	0	3120	132 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei



Doknr: 1550154 Tinglyst: 14.11.2018
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	69	3120	0	20	56 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	21	101 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	22	85 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	23	152 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	24	122 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	25	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	26	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	27	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	28	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	29	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	30	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	31	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	32	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	33	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	34	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	35	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	36	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	37	109 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	38	106 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	39	55 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	40	77 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	41	154 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	69	3120	0	42	128 / 3782	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sandnes kommune	Pb 583 4302 SANDNES	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Haver Advokatfirma v/ adv. Christer Bjørnevik	817 252 532	c.bjornevik@haver.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Kanalsletten 4	4033	Stavanger	971 83 520

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1102	Sandnes	69	3120	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
974 410 737	Gamleveien Lura AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	45		13	B	101		25	B	109		37	B	109		
2	B	71		14	B	85		26	B	106		38	B	106		
3	B	56		15	B	132		27	B	55		39	B	55		
4	B	101	G B	16	B	56		28	B	77		40	B	77		
5	B	85	G	17	B	101		29	B	109		41	B	154		
6	B	45		18	B	85		30	B	106		42	B	128		
7	B	71		19	B	132		31	B	55		43				
8	B	56		20	B	56		32	B	77		44				
9	B	101		21	B	101		33	B	109		45				
10	B	85		22	B	85		34	B	106		46				
11	B	132		23	B	152		35	B	55		47				
12	B	56		24	B	122		36	B	77		48				
Sum tellere:		3782		Nevner =		3782										

Dato	Innsenderens underskrift
11/10-18	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

17/10-18

Innsenderens underskrift

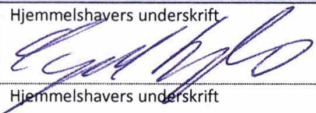


Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

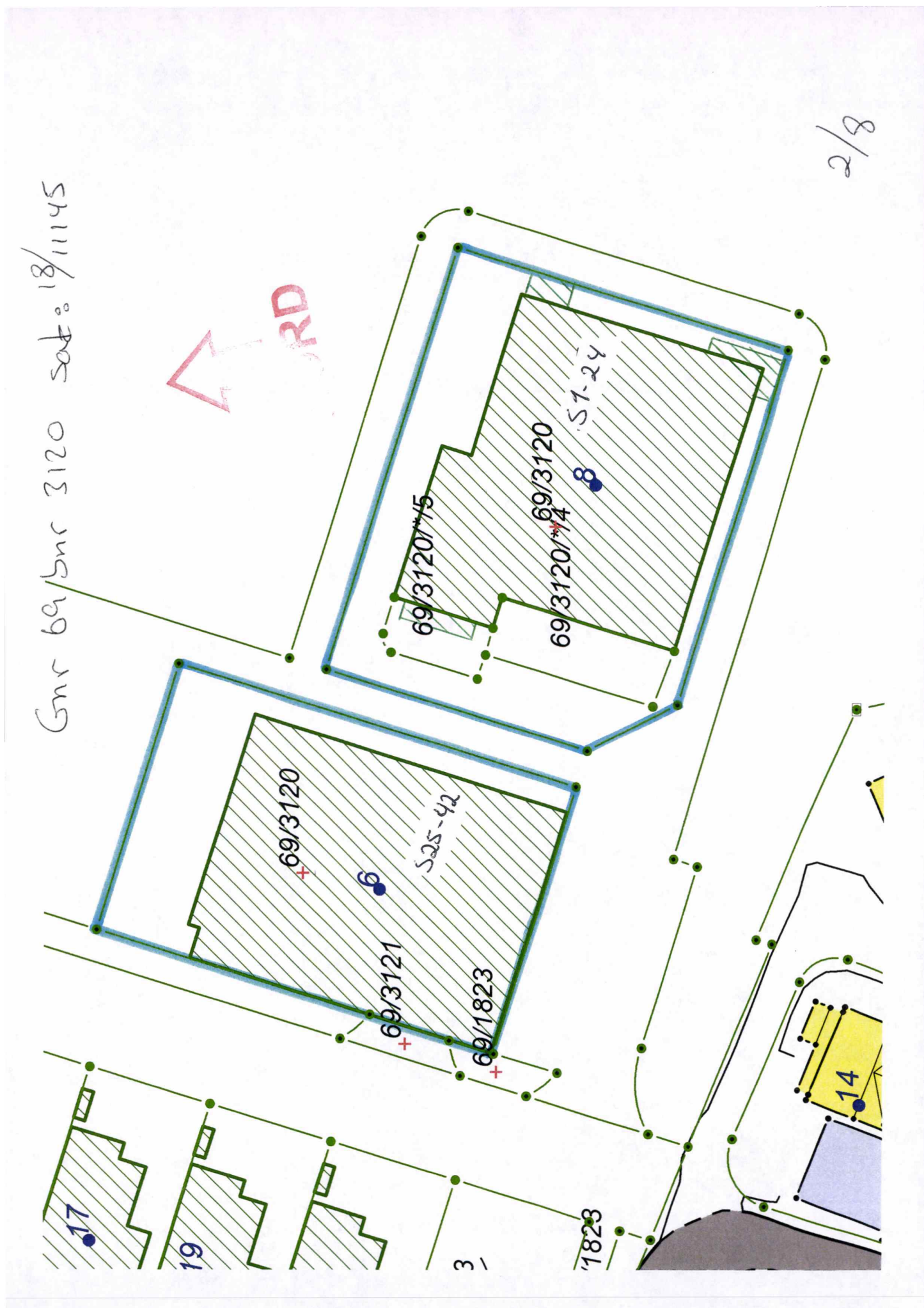
9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

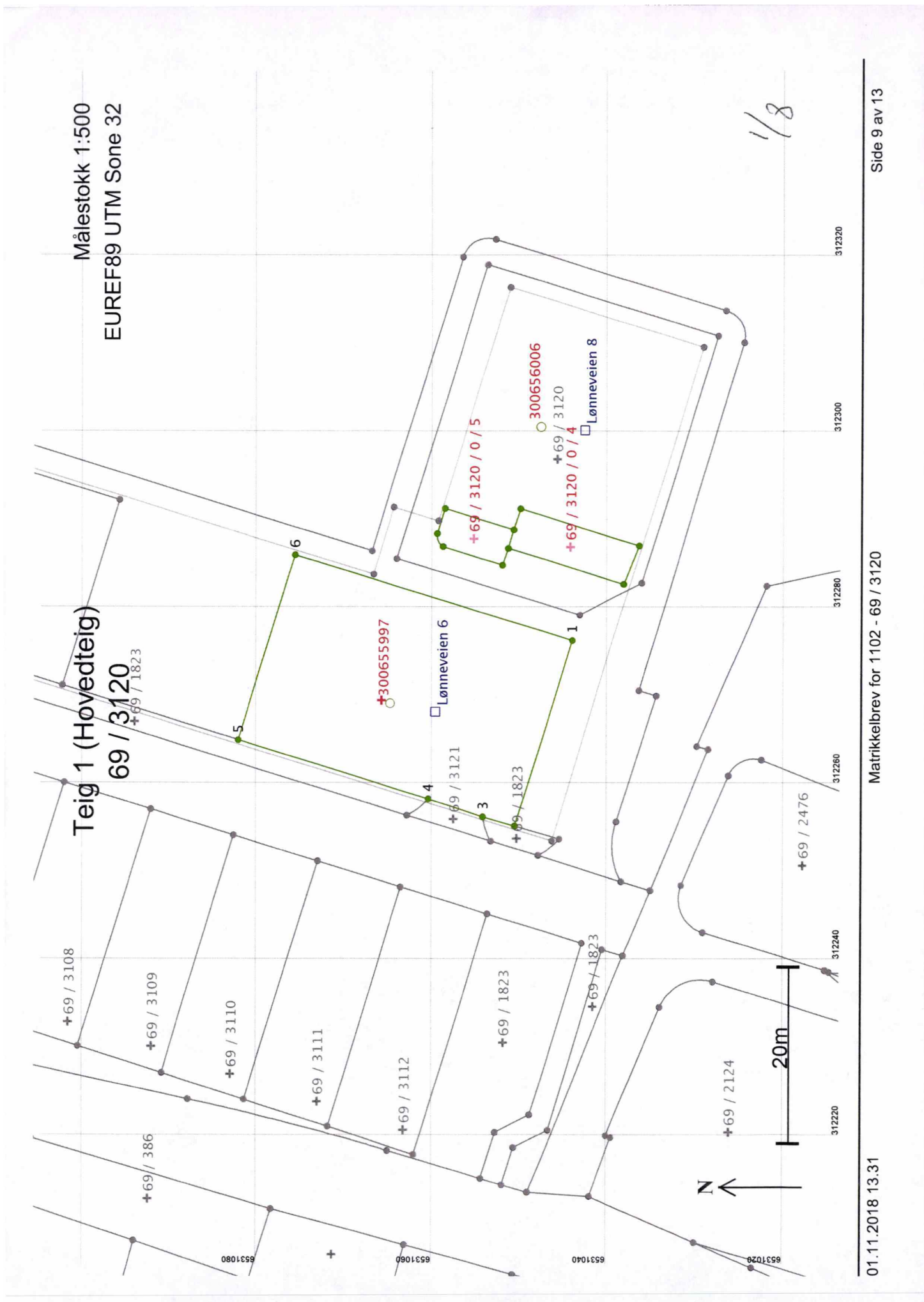
10. Underskrifter		
Sted og dato Fork 7/10-18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Lurahammaren Bolig AS, org. nr. 918 468 714, v/ Øyvind Bjørke iht. vedl. fullmakter
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

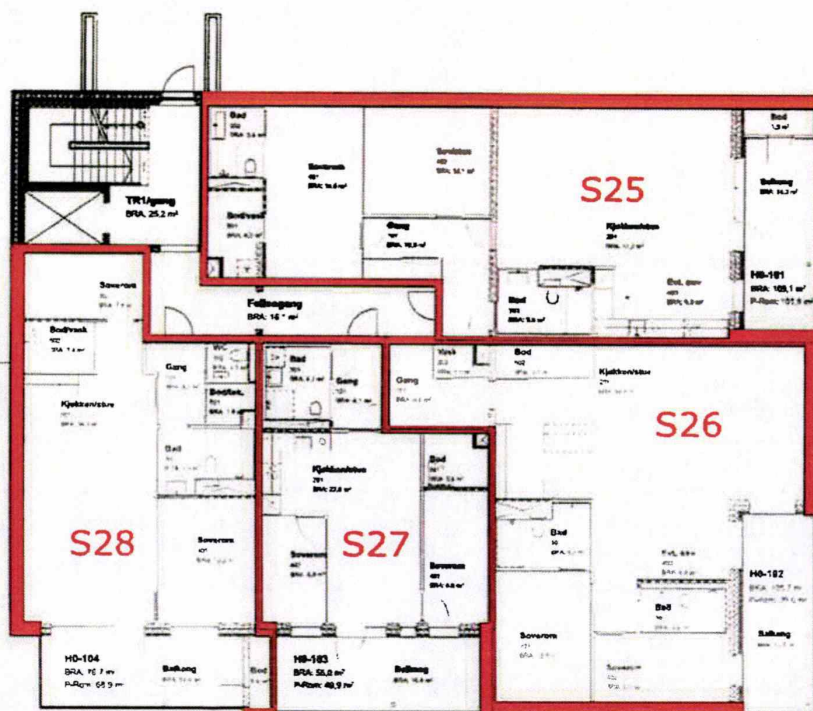
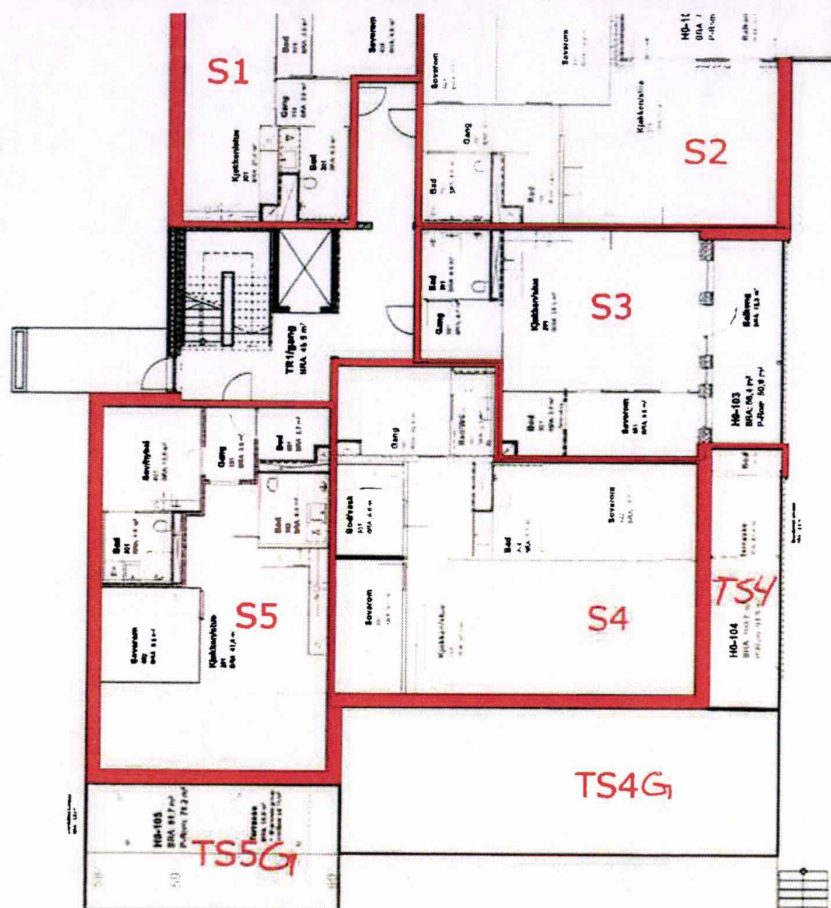
11. Kommunens saksbehandling	
a)	☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1102	Kommunens navn SANDNES	Gårdsnr. 69	Bruksnr. 3120	Festenr.
Dato 2.11.2018	Underskrift Tollef Eina	Stempel SANDNES KOMMUNE GEODATA		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------







Formaligens

Formaligens



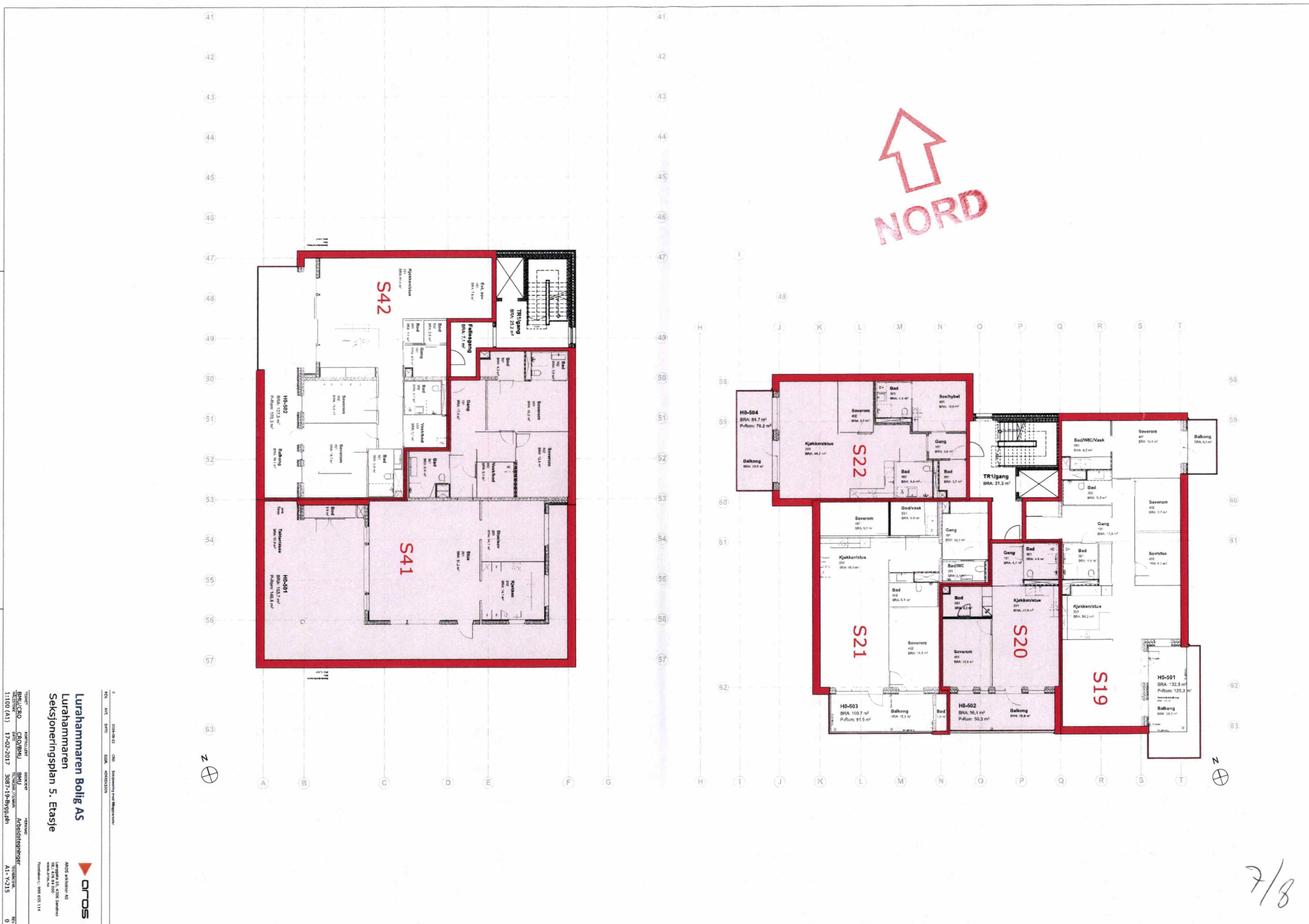


Gnr 69 bnr 3120 sat: 18/11/45

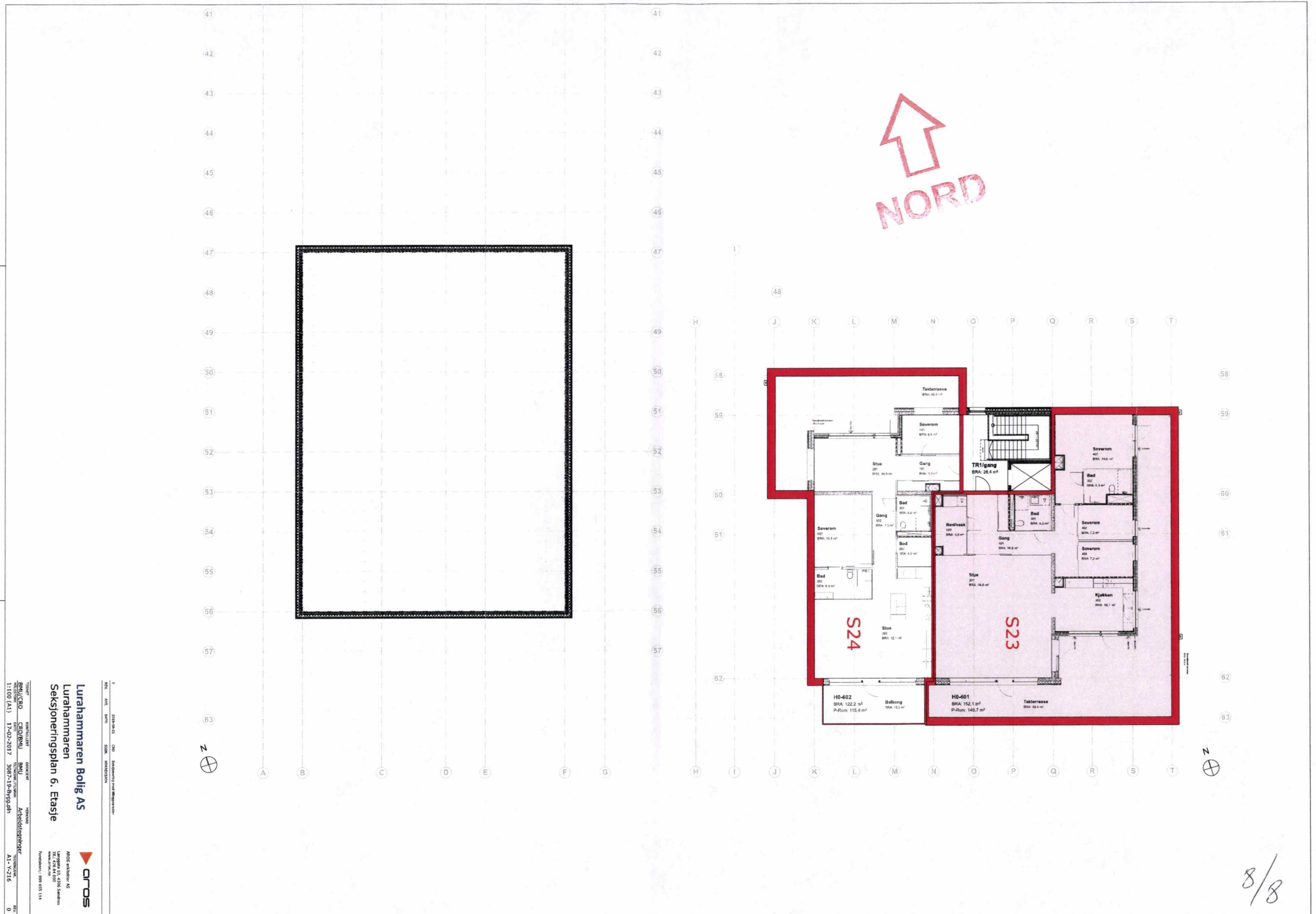
9/8







7/8



Rekvirent iht. følgebrev/
Rekvirent ikke oppgitt.936 946 348
org.nr./fødselsnr.* Sandnes kommune org. nr. 964965/37
j. mail fra advokat Ter Martin HoldenDoknr.: 325983 Tinglyst: 15.01.2018
STATENS KARTVERK**Rekvirent:**Lurahammaren Bolig AS
Postboks 507 Skøyen
0214 Oslo
Org.nr. 918 468 714**ERKLÆRING**

Jf. plan- og bygningsloven

VANN- OG AVLØPSLEDNINGER

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

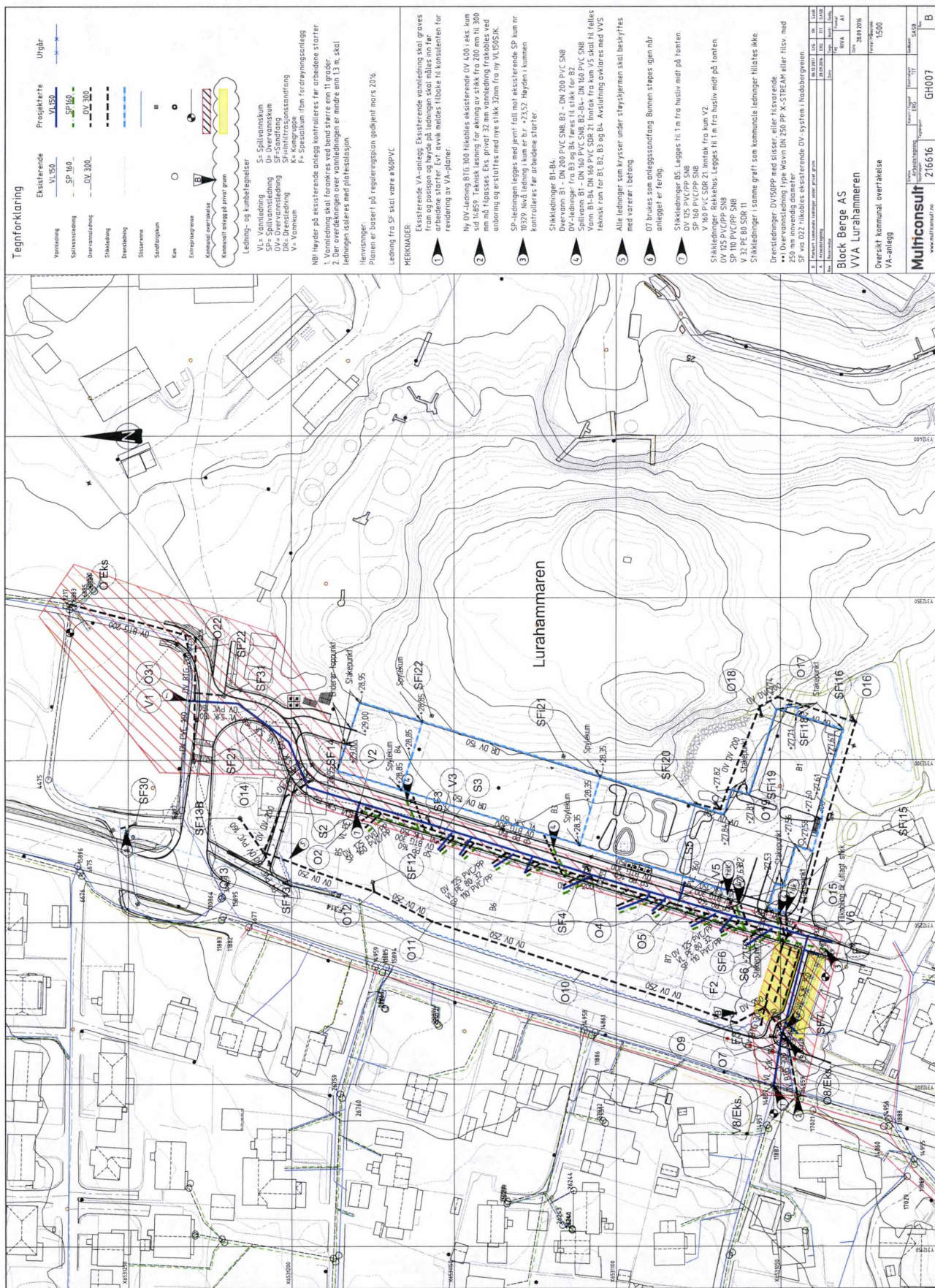
Etter graving/vedlikehold skal traseen settes i samme stand som før arbeidene ble igangsatt.

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

Sandnes, 3. januar 2018

For Gamleveien Lura AS:

Kjersti Alvik Kulleseid
Styrets leder



Doknr: 326756 Tinglyst: 19.03.2019
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING**

Lurahammaren Bolig AS, org. nr. 918 468 714, er gitt generalfullmakt av hjemmelshaver Gamleveien Lura AS, org. nr. 974 410 737, over gnr. 69 bnr. 3119 i Sandnes kommune (heretter benevnt «Eiendommen»).

Lurahammaren Bolig AS erklærer at følgende rettigheter skal tinglyses i Eiendommen:

1. Rett til parkeringsplass(er)

Følgende seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 i Sandnes kommune skal ha evigvarende, eksklusiv rett til én parkeringsplass i Eiendommen:

snr. 10, 14, 18 og 22

2. Boder

Følgende seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120 i Sandnes kommune skal ha evigvarende, eksklusiv rett til én bod hver i Eiendommen (bindestrek indikerer samtlige seksjoner i det aktuelle intervallet):

snr. 10, 14, 15, 18, 22-27, 31, 33, 34 og 36

3. Øvrige bestemmelser

Den til enhver tid gjeldende plassering/fordeling av parkeringsplasser og boder følger en egen parkerings- og bodplan som forvaltes av Eiendommens styre. Parkerings- og bodplanen er på tidspunktet for denne erklæringen ikke fastsatt.

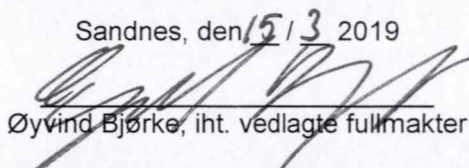
Ovennevnte rettigheter medfører plikt til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold i henhold til det til enhver tid gjeldende reglement e.l. for Eiendommen. Reglement er på tidspunktet for denne erklæringen ikke fastsatt.

Retten til parkeringsplass(er) kan transporteres til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120, samt til seksjoner i gnr. 69 bnr. 3098, men ikke til øvrige matrikkelenheter.

Retten til bod kan kun transporteres hvis den seksjonen som transporterer retten fortsatt beholder rett til minst én bod etter transporten, og da bare til andre seksjoner i gnr. 69 bnr. 3120, samt til seksjoner i gnr. 69 bnr. 3098, men ikke til øvrige matrikkelenheter.

For Lurahammaren Bolig AS

Sandnes, den 15/3 2019


Øyvind Børke, iht. vedlagte fullmakter

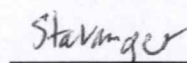
Rett kopi bekreftes

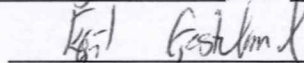
EiendomsMegler 1 



EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS, org.nr. 958 427 700, har tinglyst urådighet i Eiendommen med dok.nr. 448204. Vi samtykker med dette til at nærværende erklæring tinglyses.

For EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS

 Ståringer, den 15/3 2019


Egil Gjesteland

EiendomsMegler M.N.E.F

Lønneveien 8

Nabolaget Lura - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Lura skole (1-7 kl.) 317 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Forus friskole (1-10 kl.) 135 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Porsholen skole (1-7 kl.) 332 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Lurahammaren ungdomsskole (8-10 ... 234 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Tryggheim Forus vgs	9 min
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	9 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

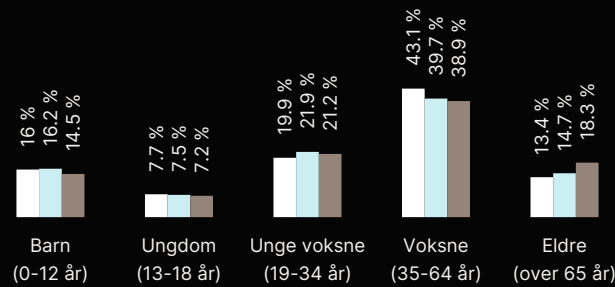


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rissebærstraen barnehage (0-5 år) 58 barn	9 min 0.8 km
Porsholen barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 1 km
Håholen barnehage (0-5 år) 49 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Lura	9 min
Rema 1000 Gamleveien PostNord	10 min 0.8 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



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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.