

The image shows a modern, multi-story apartment building with a stepped design. Each floor has a balcony with a dark brown metal railing. The balconies are filled with various plants, including potted trees and flowering shrubs. The building has large glass windows that reflect the surrounding environment. The building is situated on a hillside, with a concrete retaining wall visible in the foreground. The sky is clear and blue.

aktiv.

Langgata 102D, 4306 SANDNES

**Romslig selveierleilighet med
mulighet for 3 soverom -
Innglasset balkong - Parkering i
anlegg - Oppussing må påregnes**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Sandesletta 21 A, 4050 SOLA. TLF. 450 07 762

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-
Omkostn.:	Kr 88 600,-
Total ink omk.:	Kr 3 578 600,-
Felleskostn.:	Kr 3 980,-
Selger:	Hege Moberg
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1981
BRA-i/BRA Total	115/136 kvm
Tomtstr.:	5343.9 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 111, bnr. 507
Snr.	31
Oppdragsnr.:	1414250011

Romslig selveierleilighet med mulighet for 3 soverom - Innglasset balkong -

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Langgata 102D for salg.

- Stor leilighet med mulighet for 3 soverom.
- 2 bad.
- Innglasset balkong.
- 2 eksterne boder.
- Trappefri adkomst.
- Heis.
- Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.
- Vaskeplass for biler.
- Det må påregnes oppussing/renovering av leiligheten for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen4

Tilstandsrapport32

Egenerklæring55

Nabolagsprofil.....60

Forbrukerinformasjon 170

Budskjema 171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 136 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² 2 boder.

3. etasje

BRA-i: 115 m² Gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 bad, vaskerom og 2 soverom.

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5343.9 m²

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet nær Sandnes sentrum. Her har du alt du trenger av shopping og kulturliv like i nærheten. Det er få minutter å gå til Sandnes sentrum med kjøpesenter, kulturhus, kino, dagligvarebutikker, Sandnes bussterminal, Sandnes togstasjon, treningssenter, samt en rekke restauranter og kafeer.

God offentlig kommunikasjon, både mot Stavanger, Forus og Bryne. Enkel adkomst til R44/E39 med forbindelse til alle deler av regionen.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse og platting:

Oppsummering: Rekkverkshøyden for plantekasse er målt til 75 cm, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong i betong har begrenset levetid og vil over tid trekke til seg fukt. Det vil oppstå korrosjon i armeringen og noen avskallinger vil komme som følge av dette. Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører:

Oppsummering: Vinduer og dører fra byggeåret, glass mot øst skiftet i senere tid. Stedvis noe brukslitasje i overflater, pakninger og beslag, påregnelig normalt iht. alder. Enkelte vinduer henger og tar i karm, behov for justering for å hindre lekkasje/luft lekkasje. Sprekk i glass på soverom øst. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad 5000 -10 000,- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av

inneluften. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befarings dagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Anbefalte tiltak: Utskiftning av skadet glass i vindu på soverom. Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Toppdekker og overflater i leilighet med varierende alder og stand, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn krymp/svinn ved oppføring.

Merknader:

-Stedvis noe spenninger, misfarging og slitte i toppdekke.

Enkel nivellering Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normalt iht. alder. Påregnelig med oppgradering. Merknad:

-Svelling/fuktskadet bunnplate under vaskeum, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Avløpsrør skiftet i senere tid.

-Sprekk i en flis over benkeplate.

Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse

over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Komfyrvakt og waterguard er montert.

Avløpsrør:

Oppsummering: Bygningens avløpsrør hovedsakelig fa byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad: Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger:

Oppsummering: Vannrør fra antatt byggeåret.

Merknad:

-Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje.

-Stoppekran er ikke merket.

-Det registreres slag i rørene ved stenging av vannkran pga manglende klamring (feste).

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig

oppstå på anlegg av eldre årgang.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk:
Oppsummering: Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Merknad:
-Manglende fast tilkobling.
-Iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.
Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år må påregnes. Montere fast tilkobling for å tilfredsstille dagens krav.

Våtrom: 1-bad:
Oppsummering av overflater: Overflate i normal stand iht. alder. Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran og dusjkabinett.
-Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.
-Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.
Anbefalte tiltak overflater: Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk

fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader tilknyttet synlig del av hjelpesluk. Membran er ikke synlig klemmt i sluk. Sluk/avløp under boblekar er ikke besiktet. Anbefaler nærmere kontroll ved tilgang. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Tilgang til sluk under boblekar for inspeksjon og rengjøring anbefales. Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Oppsummering av sanitærutstyr: Sanitærutstyr med varierende alder og stand. Merknader:
-Manglende trinser til dusjdører.
"Treg" oppsamling av vann i sisterene.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Utbedring av påpekte merknader må ses i sammenheng med fremtidig oppgradering av våtrom.

Forhold som har fått TG3:
Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: Avtrekksvifte er defekt. Anbefalte tiltak avtrekk: Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc:
Oppsummering: Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og malt tapet(antatt våtromstapet på vegg) Utstyr: Dusjnisje, toalett, og servant. Mekanisk avtrekk. Stråleovn. Ca 80 mm oppbrett av membran ved dørterskel.
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.
Merknader:
-"Treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig

med kontroll/utbedring av flottør.
-Manglende oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv.
-Wc festet med skruer, punktert membran.
-Ikke tilgang til sluk på befaringsdagen.Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.
-Manglende tilluftspalte på dør til bad.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Anbefalte tiltak: Våtrom fungerer med dagens tilstand, men det anbefales at det monteres waterguard, samt at dusjkabinett videre benyttes påvente av en oppgradering.

Våtrom: Vaskerom:
Oppsummering: Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og malt tapet(antatt våtromstapet på vegg) Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, innredning med benkeplate og skap. Mekanisk avtrekk, ok. Ca 32 mm fall fra topp slukt til topp gulv ved dør, ca 70 mm oppbrett av belegg.
-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.
Merknader:
-Krakelering, stedvis avskalling i tapet.
-Manglende tilluftspalte på dør til bad.
-Sprekk i sveiset belegg på gulv.
-Løs skapdør.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er

5 - 10 år.
Anbefalte tiltak: Våtrom fungerer med dagens tilstand, men det anbefales at sveiset skjølt på gulv sillikoneres, og at det monteres waterguard i påvente av en oppgradering.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox.

Parkering
En fast parkeringsplass i lukket anlegg.

Gjesteparkeringsplasser både utvendig og innvendig, totalt 9 stk.

Sameiere har rett til å anlegge ladestasjon for elbil. Ladestasjonen skal være koplet til Sameiets infrastruktur, være kompatibel med Zaptec sin App (Software for beregning av forbruk) og monteres på forskriftsmessig måte av autorisert montør. Kostnadene beregnes ut fra gjeldende strømpris pluss kostnader knyttet til registrering av forbruk og kalkulering av månedlig pris for dette. Styret beregner et passende beløp som innbetales akonto månedlig. Avregning gjøres årlig.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
92250736

Diverse

Det vil ikke bli foretatt ytterligere rengjøring av boligen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi
Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 309

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 020 888

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 083 551

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
11994/645491

Felleskostnader inkluderer

Styrehonorar, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold (gjennom vedlikeholdsfond), vaktmestertjenester, strøm i fellesareal, felles utvendig byggforsikring. I fellesutgiftene inngår en innbetaling til vedlikeholdsfond på kr. 1500,- pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3980

Andel fellesformue

Kr 104 465

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Vellaget Gand Terrasse

Organisasjonsnummer
971338598

Om sameiet

Sameiets navn er Vellaget Gann Terrasse med adresse Langgata 102. Orgnr.: 971338598. Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr 111 bnr 507 i Sandnes Kommune. Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal.

Sameiet har planer om ny heis. Forventet kostnad på dette er kr. 2.000.000,- -2.300.000,- som blir tatt fra vedlikeholdsfondet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Dataplan AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 507, seksjonsnummer 31 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Leiligheten overdras fri for pengeheftelser med unntak av:
Dagboknr 7069, tinglyst 18.07.1989, type heftelse: Sameiet forbeholder seg panterett i den enkelte eierseksjon for et beløp stort kr. 60.000,- til dekning av eventuelle fremtidige krav som sameiet måtte få overfor den enkelte seksjonseier. Panteretten skal ha prioritet etter frivillige panteheftelser.

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

1108/111/507/31:
04.12.1934 - Dokumentnr: 900223 - Bestemmelse om veg
Overført
Rettighetshaver Parkveien 40
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:507
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1936 - Dokumentnr: 3745 - Best. om vann/

kloakkledn.
Rettighetshaver Parkveien 39
Overført
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:507
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1942 - Dokumentnr: 3352 - Rettsbok
Ekspropriasjoner til Jæderbanen.
Overført fra Strandgt. nr 30
Overført fra Strandgaten nr 45
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:507
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1979 - Dokumentnr: 214 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:507
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1989 - Dokumentnr: 7069 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/
VELFORENING M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1974 - Dokumentnr: 2170 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11994/645491
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 72 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er ikke utstedt ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.04.1981.
Det foreligger ferdigattest på heis med gangbro den 03.07.2018 og byggetillatelse for innglassing av terrasser datert 18.08.1993.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har

funnet seskjoneringsbegjæring og har således ikke kunnet kontrollere denne. Vedlagte bygningstegninger stemmer ikke overens med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 24.04.1981.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iflg. endret regulering for området mellom Roald Amundsensgt og Markveien, planID 88103, vedtatt: 02.05.1989.
Endret regulering for kvartalet
Langgt.,R.Amundsensgt.,Ullandhauggt. og Markveien, Gann Terrasse, planID 5101-31B, vedtatt: 15.03.1973. Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass - Stavanger grense, planID 2002127, vedtatt: 14.12.2004. Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum, planID 2016102, vedtatt: 14.03.2022.

I følge kommuneplan for Sandnes 2023-2038 og kommunedelplan for Sandnes sentrum, planID 201712 ligger eiendommen i hensynssone H320 (flomfare og ras- og skredfare), H220 (gul og rød støysone) og H190 (andre sikringssoner).

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):
Id: 202414
Navn: Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 1 - Planlegging igangsatt
Reguleringsplanen skal legges til rette for bedret

trafikksikkerhet for gående, og økt fremkommelighet for buss. I tillegg skal planen legge til rette for bedre gangforbindelser og økt gateopplevelse for myke trafikanter.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger plan under arbeid like ved vedr. detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum (planID: 2016102).

Området er regulert til bolig, industri/lager, felles lekeplass, kombinert bebyggelse og anleggsformål, park, felles parkeringsplass, småbåthavn, friområde i sjø og vassdrag, forretning og kontor. Det skal bygges en rekke leilighetsprosjekter i sjøkanten mot Gandsfjorden.
Byggeaktivitet i nærmiljøet må påregnes.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. For ytterligere spørsmål kan Sandnes kommune kontaktes.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig

besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland

Eiendomsmegler MNEF

geir.helgeland@aktiv.no

Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler bistås av

Geir Helgeland

Eiendomsmegler MNEF

geir.helgeland@aktiv.no

Tlf: 450 07 762

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sola, organisasjonsnummer 987031204 Sandesletta 21 A, 4050 SOLA

Salgsoppgavedato

27.08.2025





Stort og romslig kjøkken med klassisk innredning.

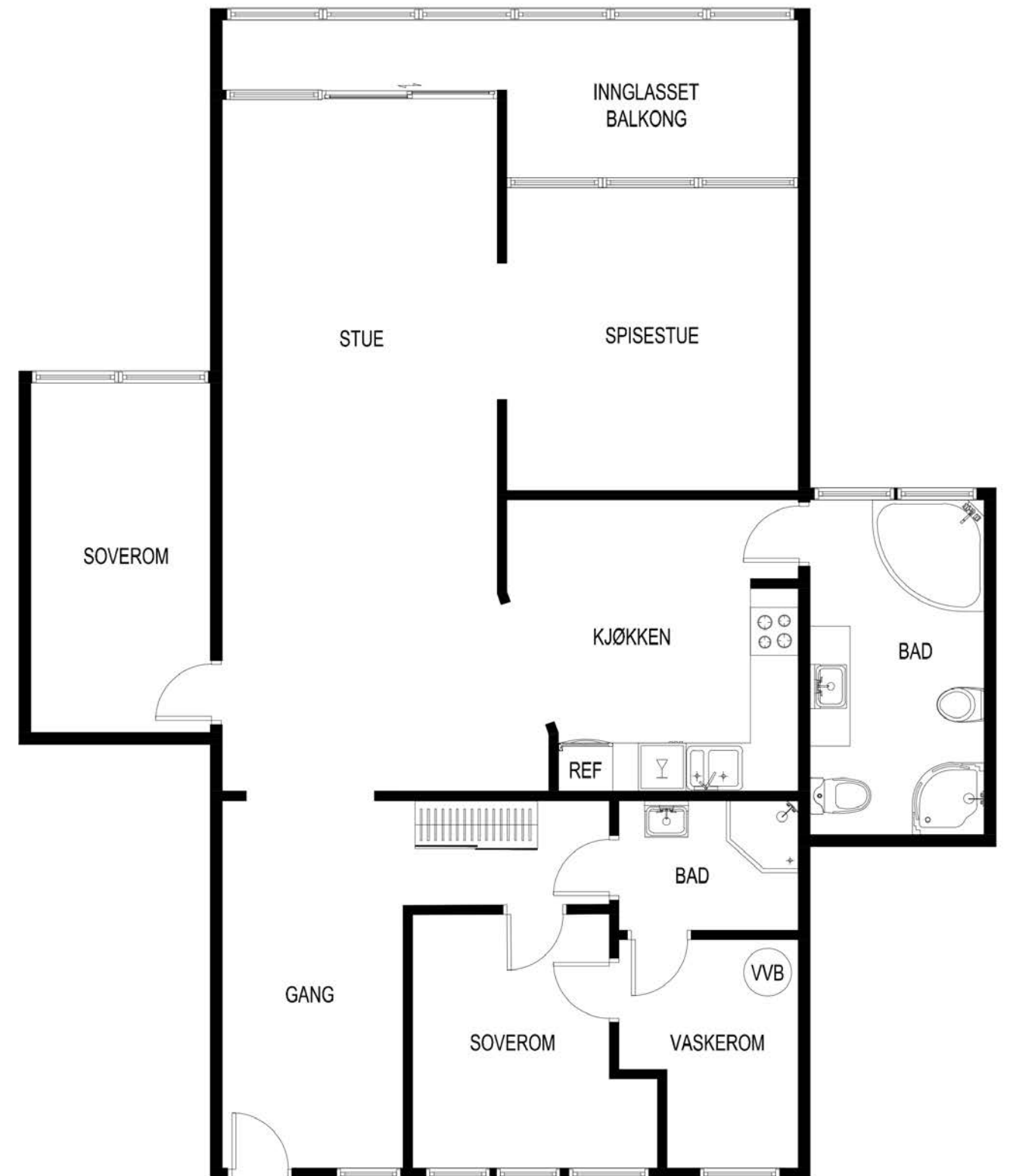
God skap- og benkplass.

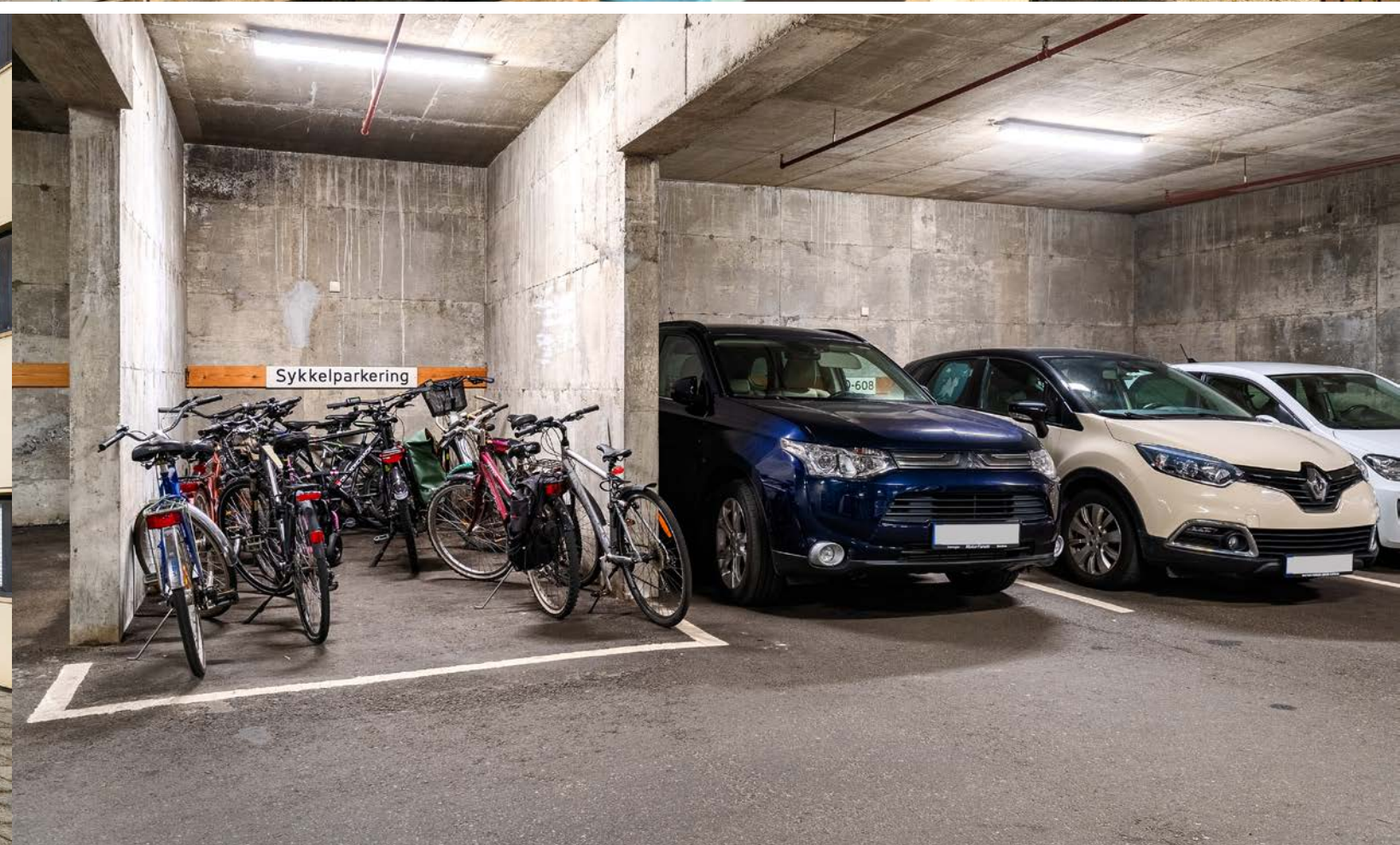












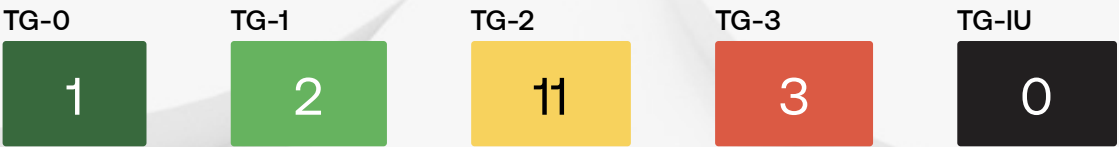
Langgata 102 D 4306 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1981
BRA: 136 m²
BRA-i: 115 m²



Samlet vurdering



GNR: 111 BNR: 507 SNR: 31

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Langgata 102 D
4306 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34675>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Kjøkken	Oppsummering av avtrekk Avtrekksvifte er defekt. Anbefalte tiltak avtrekk Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000
Våtrom: Bad/wc	Oppsummering Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og malt tapet(antatt våtromstapet på vegg) Utstyr: Dusjnisse, toalett, og servant. Mekanisk avtrekk. Stråleovn. Ca 80 mm oppbrett av membran ved dørterskel. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Merknader: -"Treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med kontroll/utbedring av flottør. -Manglende oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv. -Wc festet med skruer, punktert membran. -Ikke tilgang til sluk på befaringsdagen.Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. -Manglende tilluftspalte på dør til bad. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Anbefalte tiltak Våtrom fungerer med dagens tilstand, men det anbefales at det monteres waterguard, samt at dusjkabinett videre benyttes påvente av en oppgradering. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Belegg på gulv og malt tapet(antatt våtromstapet på vegg)
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, innredning med benkeplate og skap.
Mekanisk avtrekk, ok.
Ca 32 mm fall fra topp slukt til topp gulv ved dør, ca 70 mm oppbrett av belegg.

-Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen.
-Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.

Merknader:
-Krakelering, stedvis avskalling i tapet.
-Manglende tilluftspalte på dør til bad.
-Sprekk i sveiset belegg på gulv.
-Løs skapdør.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men det anbefales at sveiset skjølt på gulv sillikoneres, og at det monteres waterguard i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden for plantekasse er målt til 75 cm, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong i betong har begrenset levetid og vil over tid trekke til seg fukt. Det vil oppstå korrosjon i armeringen og noen avskalninger vil komme som følge av dette.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, glass mot øst skiftet i senere tid.
Stedvis noe brukslitasje i overflater, pakninger og beslag, påregnelig normalt iht. alder.
Enkelte vinduer henger og tar i karm, behov for justering for å hindre lekkasje/luft lekkasje.
Sprekk i glass på soverom øst. Tg:3.
Estimert reparasjonskostnad 5000 -10 000,-
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befarings dagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av skadet glass i vindu på soverom.
Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i leilighet med varierende alder og stand, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn krymp/svinn ved oppføring.

Merknader:
-Stedvis noe spenninger, misfarging og slitte i toppdekke.

Enkel nivellering
Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, profilerte fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normalt iht. alder. Påregnelig med oppgradering.
Merknad:
-Svelling/fuktskadet bunnplate under vaskekum, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Avløpsrør skiftet i senere tid.
-Sprekk i en flis over benkeplate.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Komfyrvakt og waterguard er montert.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør hovedsakelig fa byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Merknad:

Ledningsnett
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.8.2025	21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Hjørdis Lien Haraughty	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Stig Pedersen
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kåre Vatland	Telefon:	902 97 450		
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	KV@DUOTAKST.NO		
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne				

Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis tilleggs konstruksjoner, etasjeskille, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Langgata 102 D, 4306 Sandnes				
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	111	Bruksnr:	507
Seksjonsnr:	31	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0319
Byggeår:	1981 - lht. eiendomsverdi				

Boligtype:	Leilighet
Generell beskrivelse av boligen: Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger av betong og antatt lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler og fasadeplater i stål. Etasjeskillet i betong. Flatt tak, tekket med papp tekking. Vinduer og dører og isolerglass.	
Leilighet i del av boligblokk som ble oppført i 1981. Leilighet fremstår stedvis noe slitt, dette skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje. Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.	
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgers representant.	
Da leiligheten er en del av ett sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle sameiet.	
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.	

5. Arealinformasjon

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	136	115	10	11	0
Totalt m²	136	115	10	11	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	115	115	0	Entre/gang/stue/spisestue/kjøkken, bad, 2 soverom, bad/wc og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	115	115	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming(variarnede tykkelser på utforete vegger).

Innglasset balkong. - 10,50 m2 - BRA -b

2 boder i underliggende etasje medfølger i følge eiers representant leilighet, oppmålt til 9,60 m2.- BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong. Innglassing er opplyst utført i forbindelse med dobbelsporet.	
Eiers representant opplyser at det ble registrert misfarging og sprekk i vegg plate/himling i stue i forbindelse med rydding av den da ubebodde leiligheten. Sameiet ble i den forbindelse kontaktet, som igjen kontaktet forsikringsselskapet. Påviste mangler ble kontrollert, og det konkludert at mangler skyldes tidligere lekkasje fra overliggende balkong. Konferer med selgers representant for ytterligere informasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong opplyst oppmalt i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden for plantekasse er målt til 75 cm, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Balkong i betong har begrenset levetid og vil over tid trekke til seg fukt. Det vil oppstå korrosjon i armeringen og noen avskalninger vil komme som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glass opplyst skiftet i 2009 i forbindelse med oppføring av dobbelsporet i 2009.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm,er, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører fra byggeåret, glass mot øst skiftet i senere tid. Stedvis noe brukslitasje i overflater, pakninger og beslag, påregnelig normalt iht. alder. Enkelte vinduer henger og tar i karm, behov for justering for å hindre lekkasje/luft lekkasje. Sprekk i glass på soverom øst. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad 5000 -10 000,- Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år. Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringen dagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av skadet glass i vindu på soverom. Justeringer/smøring av beslag og hengsler anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Toppdekker og overflater i leilighet med varierende alder og stand, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn krymp/svinn ved oppføring. Merknader: -Stedvis noe spenninger, misfarging og slitte i toppdekke. Enkel nivellering Ved enkel nivellering registreres det ca 20 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning fra byggeåret, profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår stedvis noe slitt, påregnelig normalt iht. alder. Påregnelig med oppgradering. Merknad: -Svelling/fuktskadet bunnplate under vaskekum, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Avløpsrør skiftet i senere tid. -Sprekk i en flis over benkeplate. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Komfyrvakt og waterguard er montert.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Avtrekksvifte er defekt.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

6.6 Avløpsrør

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat og røykvarsler er eldre en 10 år.	

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør under vask på kjøkken skiftet i senere tid.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør hovedsakelig fa byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeåret. Merknad: -Stedvis iring på kobberrør, ingen registrert lekkasje. -Stoppekran er ikke merket. -Det registreres slag i rørene ved stenging av vannkran pga manglende klamring (feste). Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har eldre el-anlegg uten dokumentasjon, anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.	

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
194L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Merknad: -Manglende fast tilkobling. -Iring på blande ventil, ingen registrert lekkasje.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	



6.10 Ventilasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år må påregnes. Montere fast tilkobling for å tilfredsstille dagens krav.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten synes å være tilknyttet felles ventilasjonsanlegg, ukjent alder og service historikk. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert på befaringsdagen. Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Konferer med eier for nærmere informasjon.	

6.11 Våtrom: 1 - Bad



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malte tapet(antatt våtromstapet på vegg.) Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, bide og boblekar. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eiers representant opplyser at våtrom ble noe oppgradert på midten av 2000 tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran og dusjkabinett. -Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. -Lav oppbrett av membran omliggende røroppstikk i gulv. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader tilknyttet synlig del av hjelpesluk. Membran er ikke synlig klemt i sluk. Sluk/avløp under boblekar er ikke besiktet. Anbefaler nærmere kontroll ved tilgang. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tilgang til sluk under boblekar for inspeksjon og rengjøring anbefales. Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant i innredning, bide og boblekar. (boblekar er ikke funksjonstestet.)	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr med varierende alder og stand. Merknader: -Manglende trinser til dusjdører. "Treg" oppsamling av vann i sisterene.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utbedring av påpekte merknader må ses i sammenheng med fremtidig oppgradering av våtrom.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Våtrom: Bad/wc



6.13 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og malt tapet(antatt våtromstapet på vegg) Utstyr: Dusjnise, toalett, og servant. Mekanisk avtrekk. Stråleovn. Ca 80 mm oppbrett av membran ved dørterskel. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. Merknader: -"Treg" oppsamling av vann i sisternen, påregnelig med kontroll/utbedring av flottør. -Manglende oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv. -Wc festet med skruer, punktert membran. -Ikke tilgang til sluk på befaringsdagen.Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke innsisert. -Manglende tilluftspalte på dør til bad. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Anbefalte tiltak	
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men det anbefales at det monteres watguard, samt at dusjkabinett videre benyttes påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.14 Øvrig: Innvendige dører

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Belegg på gulv og malt tapet(antatt våtromstapet på vegg) Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, innredning med benkeplate og skap. Mekanisk avtrekk, ok. Ca 32 mm fall fra topp slukt til topp gulv ved dør, ca 70 mm oppbrett av belegg. -Det ble ikke registrert fukt ved overflate målinger i våtsonen. -Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik. Merknader: -Krkclering, stedvis avskalling i tapet. -Manglende tilluftspalte på dør til bad. -Sprekk i sveiset belegg på gulv. -Løs skapdør. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.	
Anbefalte tiltak	
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men det anbefales at sveiset skjølt på gulv sillikoneres, og at det monteres watguard i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

Beskrivelse
Innvendige dører med glatt utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: - Det er ikke lufte spalter alle innvendige dører, dette hindre luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. -Dør mellom bad og vaskerom henger og tar i karm.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sola

Oppdragsnr.

1414250011

Selger 1 navn

Hege Moberg

Gateadresse

Langgata 102D

Poststed

SANDNES

Postnr

4306

Er det dødsbo?

☐ Nei

☒ Ja

Avdødes navn

Hjørdis Lien Haraughty

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei

☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1414250011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1414250011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Moberg	83c159ecd4cc35fae7fed00beb4beef683054cbc	14.08.2025 14:48:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1414250011

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Langgata 102D - Nabolaget Gannsområdet - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Gandsgaten Linje 6, 21, 42, X60, N84	3 min	0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min	0.8 km
Stavanger Sola	17 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min	14.4 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	13 min	1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 351 elever, 30 klasser	23 min	1.9 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 32 klasser	17 min	1.4 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	21 min	1.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	6 min	2.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	12 min	1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min	1 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

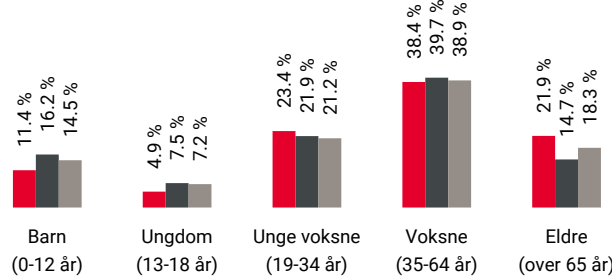


Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gannsområdet	883	543
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	5 min	0.4 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	13 min	1 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Vågsgata	8 min	
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

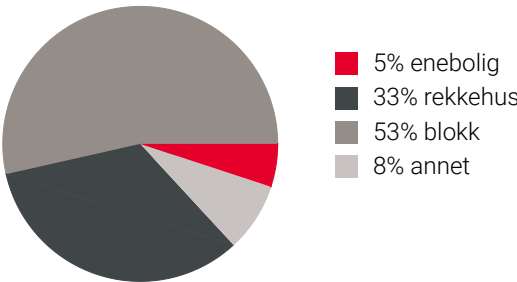


Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Gamleverket - balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	11 min	1 km
Robust Trening Sandnes	7 min	
SATS Sandnes	11 min	

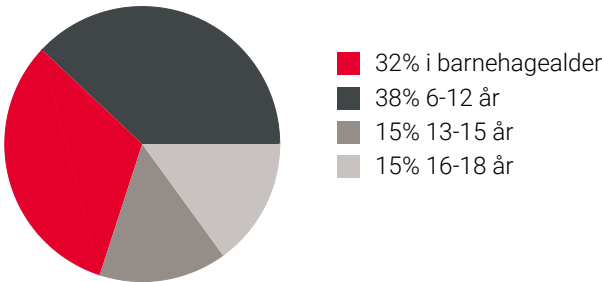
Boligmasse



Varer/Tjenester

AMFI Vågen	10 min
Vitusapotek Symra	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



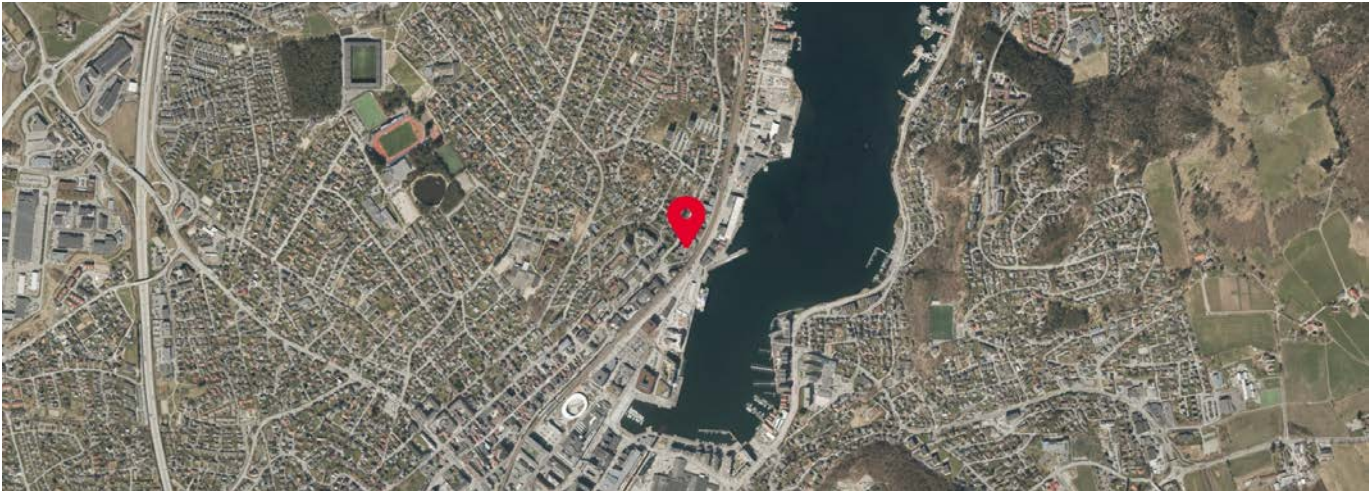
Familiesammensetning



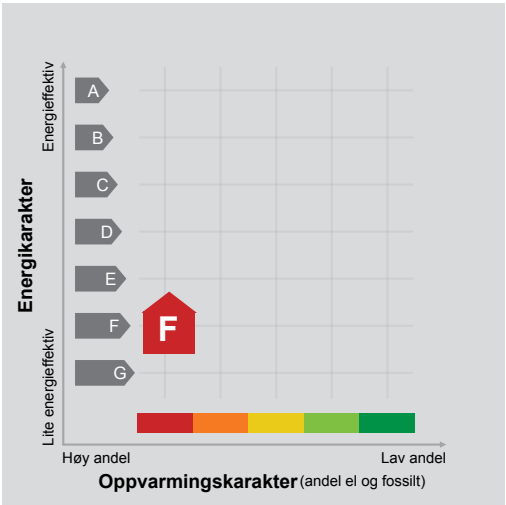
0%	61%
Gannsområdet	
Stavanger/Sandnes	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Adresse	Langgata 102D
Postnummer	4306
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	507
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170025768
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-160527
Dato	27.08.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

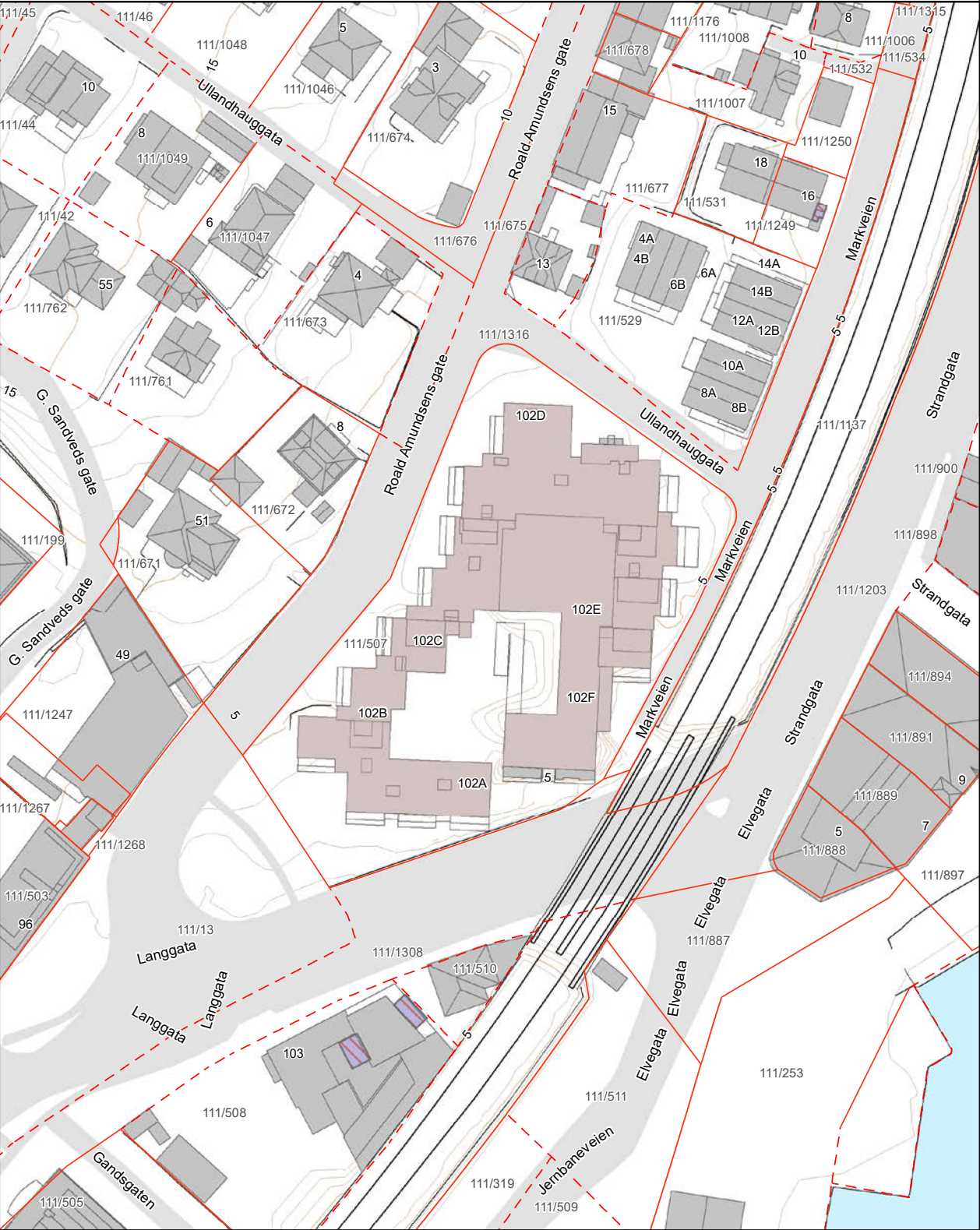


Grunnkart

Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/507/0/31
Dato: 2025-08-14
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/507/0/31
Dato: 2025-08-14
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

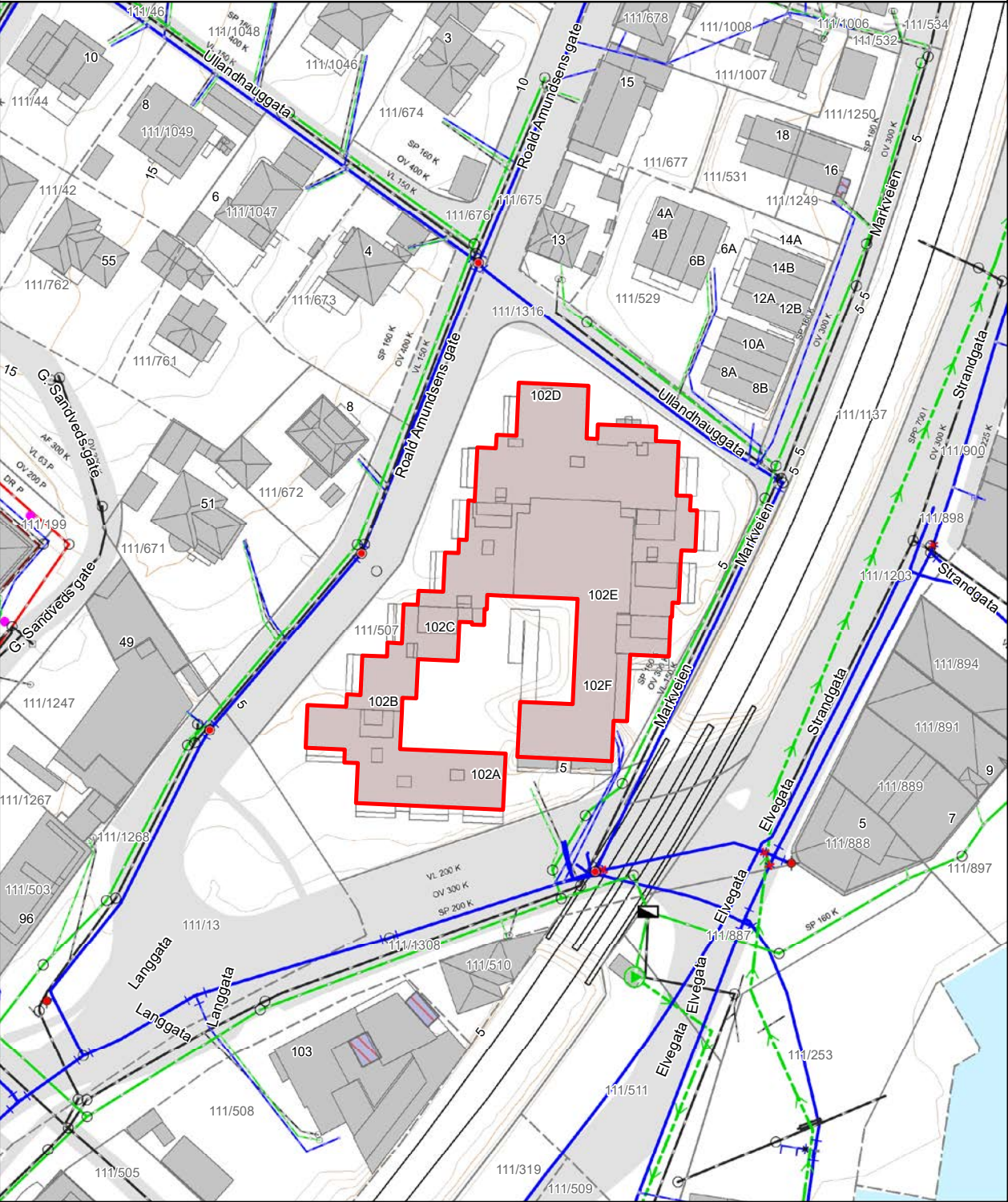


Vann- og avløpskart

Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/507/0/31
Dato: 2025-08-14
Målestokk: 1:1,000



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



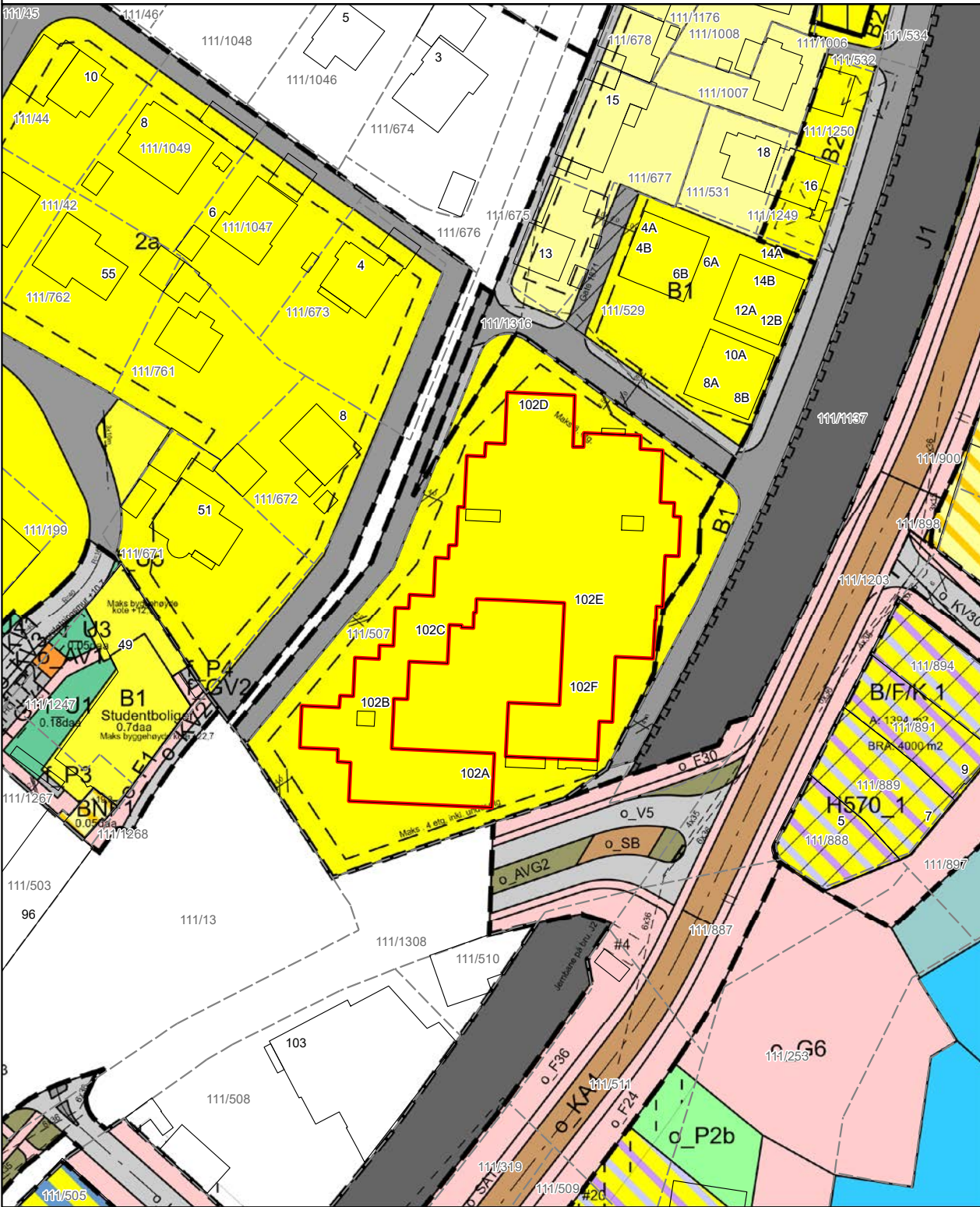
Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/507/0/31
Dato: 2025-08-14
Målestokk: 1:1,000
Planident: 5101-31B,2002127
Ikrafttredelsesdato: 14.12.2004,2.5.1989,15.3.1973



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



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

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



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



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

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

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	



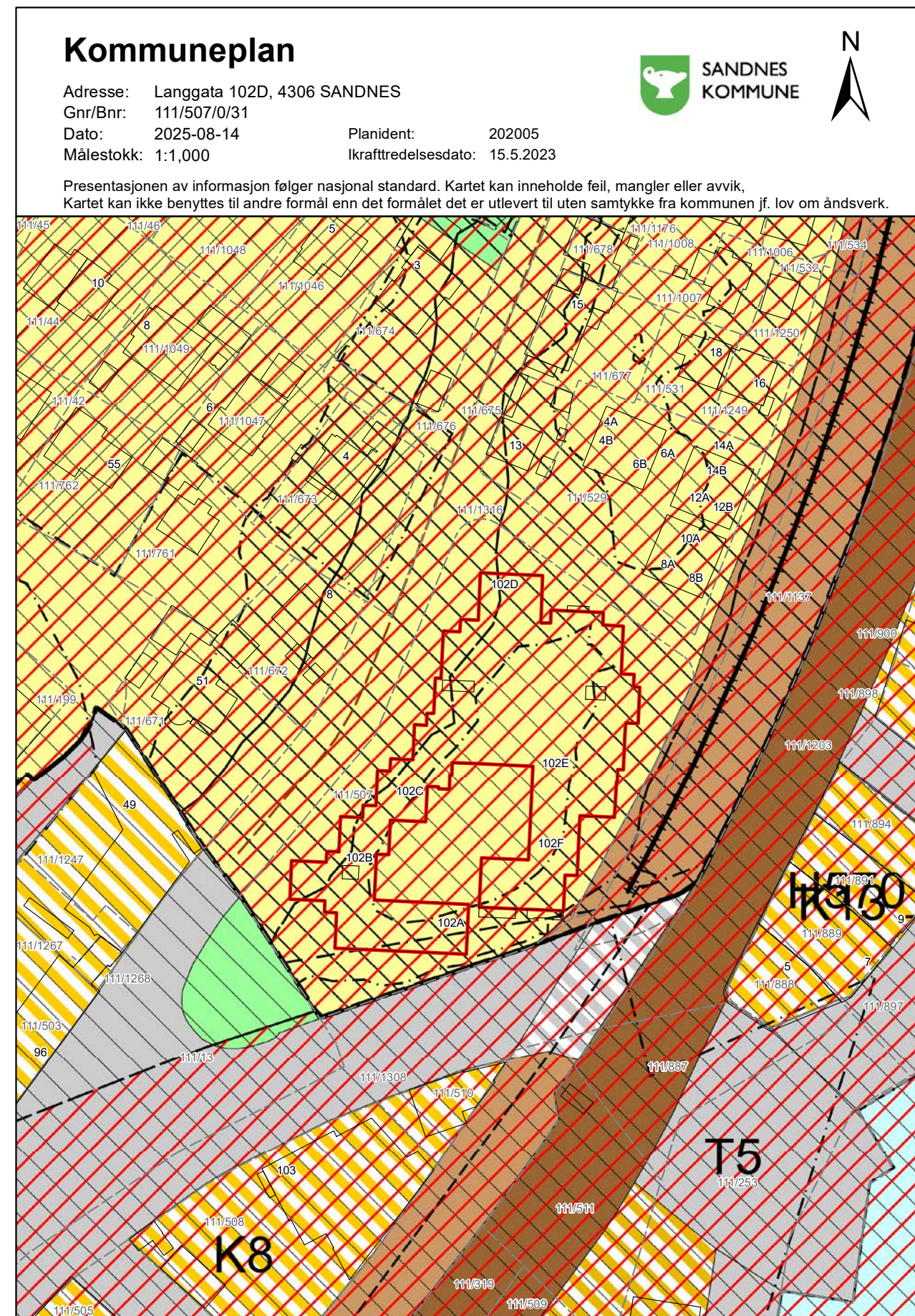
Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

JuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



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



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Frrområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret

Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringsGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

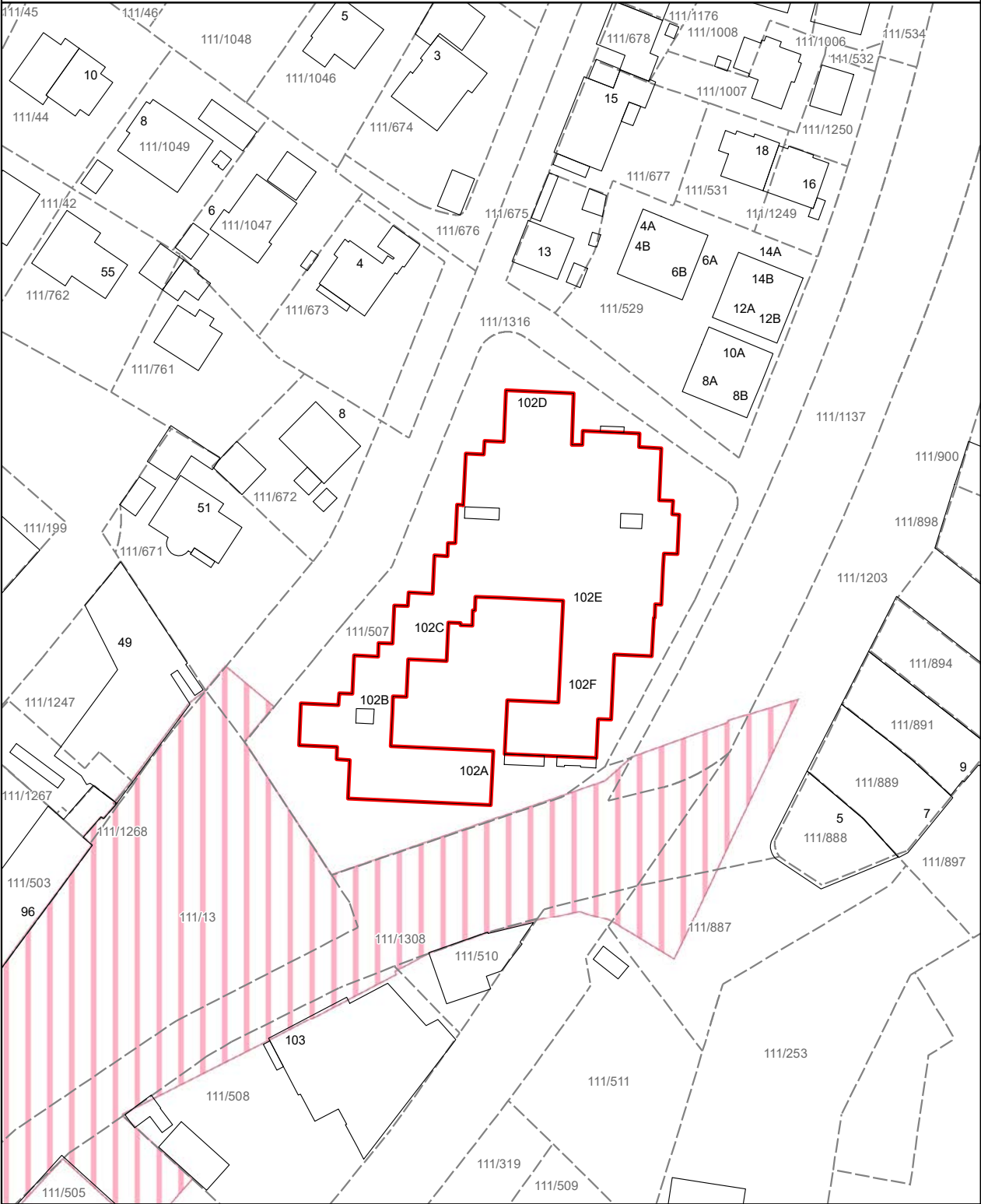
Reguleringsplan under behandling

Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/507/0/31
Dato: 2025-08-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202414
Ikrafttredelsesdato:



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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes
Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	111	Bruksnr	507	Festenr	0	Seksjonsnr	31
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner over bakken	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken	Midlertidige forbud
Kommuneplaner under arbeid	Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende Bestemmelser_201712.pdf
Delarealer	
Areal	6.49 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal	12.82 kvm
Hensynsonenavn	h320
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	12.82 kvm
Hensynsonenavn	H320
Kpfare	320 - Flomfare

Utskriftsdato14.08.2025

Areal	6.47 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.

Areal	9.3 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	2.75 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)

Areal	3.79 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	2010 - Veg

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer	
Areal	5342.69 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringsone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	0.95 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringsone sentr
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	5337.24 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	167.52 kvm
Hensynsonenavn	H320_3
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	481.48 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	5337.24 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	2621.7 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	1072.19 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

		Utskriftsdato	14.08.2025
	Areal	5323.94 kvm	
	Omravn		
	Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse	
	Areal	9.51 kvm	
	Omravn		
	Kparealformal	2020 - Bane	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	88103
Navn	Endret regulering for området mellom Roald Amundsensgt og Markveien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/02/1989 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_88103.pdf

Delarealer	Areal	0.04 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	59.53 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0.04 kvm
	Feltnavn	
	Regform	310 - Kjørevei

Id	5101-31B
Navn	Endret regulering for kvartalaet Langgt.,R.Amundsensgt.,Ullandhauggt. og Markveien, Gann Terrasse
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	03/15/1973 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_5101-31B.pdf

Delarealer	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	311 - Gate m/fortau
	Areal	5113.95 kvm
	Feltnavn	
	Regform	113 - Blokkbebyggelse

Id	2002127
Navn	Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass - Stavanger grense
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	12/14/2004 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2002127.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	169.14 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Id	2016102
Navn	Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/14/2022 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_2016102.pdf
Delarealer	
Areal	0.97 kvm
Feltnavn	o_F30
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202414
Navn	Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikraftredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202414
Navn	Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt

Ikraftttredelse
Bestemmelser
Areal

Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass - Stavanger grense

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2002127

Saksnummer 200207028

HENSIKT

Planen skal legge til rette for et bedre tilbud for kollektivtransport på Nord-Jæren ved å utvikle en kapasitetssterk jernbane mellom Sandnes og Stavanger med mulighet for utvidet stoppmønster og mulighet for å overføre trafikk fra veg til bane.

Ved videre planleggingen skal det legges særlig vekt på at bruer, fyllinger, skjæringer, og andre konstruksjoner og jernbanetekniske tiltak er estetisk tilpasset landskapet og bebyggelsen langs jernbanen på strekningen.

I samme reguleringsplan inngår ny vegkulvert for rv. 44 i Norestraen som har til hensikt å redusere miljøbelastningen og bedre trafikksikkerheten på Norestraen.

§ 1

FELLESBESTEMMELSER

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan, jf. Jernbaneloven § 10.

Alle byggeplaner skal utarbeides på grunnlag av Illustrasjonsplan ”Dobbeltspor Sandnes-Stavanger” datert 19.12.03 og formingsveileder for Jærbanen datert 07.05.03.

§ 2

BYGGEOMRÅDE BOLIGER, FELT B1 – B9

Der det er mulig skal vernet bebyggelse med hageanlegg rekonstrueres.

For område B1 henvises det til bestemmelser i plan 5101-31B, som gjelder tilstøtende arealer.

For område B2 henvises det til bestemmelser i plan 88103, som gjelder tilstøtende arealer.

For område B3 gjelder bestemmelsene i plan 2000 119. Midlertidig trafikkområde opphører dersom feltet bebygges før dobbeltsporanlegget.

For område B4 henvises det til bestemmelser i plan 5101, som gjelder tilstøtende arealer.

For område B5 henvises det til bestemmelser i plan 5101-41, som gjelder tilstøtende arealer.

For område B6 gjelder bestemmelsene i plan 98126. Midlertidig trafikkområde opphører dersom feltet bebygges før dobbeltsporanlegget.

For område B7 henvises det til bestemmelser i plan 6602, som gjelder tilstøtende arealer.

For område B8 henvises det til bestemmelser i plan 93109, som gjelder tilstøtende arealer.

For område B9 henvises det til bestemmelser i plan 7615, som gjelder tilstøtende arealer.

Innen de deler av B4 som ligger over regulert veg i kulvert, er det ikke tillatt å oppføre byggverk og tekniske installasjoner, eller endre terrengoverflaten slik at fordelingen av last over kulverten blir endret. Det er heller ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen.

Innen de deler av felt B4 som ligger over regulert veg i kulvert, er nødvendige tiltak for vedlikehold av kulverten tillatt.

§ 3

BYGGEOMRÅDE HERBERG OG BEVERTNINGSTEDER, FELT HB1

For område HB1 henvises det til bestemmelser i plan 86107, som gjelder tilstøtende arealer. Området kan ikke bebygges uten at det gis dispensasjon fra Veglov § 29.

§ 4

BYGGEOMRÅDE KONTOR, FELT K1 – K2

For område K1 henvises det til bestemmelser i plan 93109, som gjelder tilstøtende arealer. Området kan ikke bebygges uten at det gis dispensasjon fra Jernbaneloven § 10 og Veglov § 29.

For område K2 henvises det til bestemmelser i plan 5801, som gjelder tilstøtende arealer.

§ 5

BYGGEOMRÅDE INDUSTRI, FELT I1 – I2

For område I1 henvises det til bestemmelser i plan 93109, som gjelder tilstøtende arealer. Området kan ikke bebygges uten at det gis dispensasjon fra Veglov § 29.

For område I2 henvises det til bestemmelser i plan 6602, som gjelder tilstøtende arealer.

§ 6

BYGGEOMRÅDE UNDERVISNING, FELT U1

For område U1 henvises det til bestemmelser i plan 95103, som gjelder tilstøtende arealer.

§ 7

TRAFIKKOMRÅDE - VEG, FELT V1 – V11

a. Generelt

Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vedkommende vegmyndighet, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til kommunale og statlige standarder.

Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Det tillates oppført nødvendige fundamenter for jernbanebroer i midtdelere innenfor område V3.

Tiltak nødvendig for vedlikehold av bruer tillates innenfor områdene V1, V2, V3, V4, og V5. Område V11 viser ny adkomst til småbåthavna i Lura. Offentlige veganlegg innenfor trafikkområde - veg er detaljert avklart i reguleringsplan med illustrasjon, og er dermed unntatt fra saksbehandling og kontroll, jfr Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker 2003, § 7 nr.1. Unntaket omfatter ikke vegbru V8, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene. Tekniske planer for VA-anlegg skal godkjennes av kommunen.

Skråninger, støyvoller og støyskjermer skal justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare forhold som f.eks. dybde til fjell, grunnforhold etc. Endringer i forhold til godkjent illustrasjon byggemeldes dersom de er så omfattende at de tilsvarende ville krevd ny byggemelding og ikke er så omfattende at de krever endring i selve reguleringsplanen.

b. Veikulvert på Norestraen med lokale veiomlegginger

Innløsning av hus

Ny vegkulvert for rv. 44 i Norestraen er vist på områdene V6, V9 og V10. Ny vegkulvert vil kreve innløsning av eiendommene 111/545, 111/547, 111/549, 111/23.

Flytting av vernet bebyggelse

Husene på eiendommene 111/995 og 111/997 må flyttes. Tilstanden til de to husene skal vurderes og alternativ plassering angis. Framtidig plassering skal godkjennes av Rogaland fylkeskommune som antikvarisk myndighet.

Krav til støy og miljøoppfølgingsprogram

Grense for utendørs ekvivalentnivå skal ikke overstige 55 dBA ved minst en uteoppholdsplass med gode solforhold. Grense for innendørs ekvivalentnivå skal ikke overstige 30 dBA målt innendørs i oppholdsrom med lukket vindu. Støyrapport skal utarbeides.

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for veikulverten.

Krav om bebyggelsesplan

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for veikulvert med veiomlegginger. Som grunnlag for utarbeidelse av bebyggelsesplanen, skal det lages et forprosjekt med alternative utforminger og materialvalg. Disse skal illustreres.

Bebyggelsesplanen skal vise tilpasning til omgivelsene, sol- og skyggeforhold, mur/skråninger og støytiltak skal illustreres. Normalprofil, tverrprofil, midlertidige anleggsområder og alternativ bruk av tiliggende arealer og areal over kulverten for hele strekningen, skal framgå av materialet. I tillegg skal det utarbeides program for grunnundersøkelser (jmf. ”vegkulvert RV44 Norestraen, Sandnes, orienterende teknisk vurdering”, Multiconsult AS, 07.08.2004).

Krav til gjennomføring

Undergangen i Snorresgate skal stenges for personbiltrafikk og snuplass i Snorresgate og Leirgata anlegges før anleggstart for veikulvert.

Strandgata skal stenges for gjennomkjøring når veikulverten er ferdig utbygd. Alternativ utforming skal vurderes. Trafikkplan skal utarbeides og godkjennes av Sandnes kommune.

Støttemur på nedsiden av gnr/bnr 111/1003 skal dokumenteres for rekonstruksjon. Murens karakter skal gjenskapes, portstolper og bøketrær på eiendommen bevares.

§ 8

TRAFIKKOMRÅDE GANG- /SYKKELVEG, FELT GS1 – GS4

Ved stengning av eksisterende gang- og sykkelveier/underganger som er en del av en skolevei, skal det redegjøres og tilrettelegges for alternative trafikksikre traseer i samråd med Sandnes kommune.

Eksisterende gang-/sykkelveger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vedkommende vegmyndighet, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Gang-/ sykkelvegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til kommunale og statlige standarder.

Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Tiltak nødvendig for bruvedlikehold tillates innenfor områdene GS1, GS3 og GS4.

Offentlige gang-/sykkelveganlegg innenfor trafikkområde - gang-/sykkelveg er detaljert avklart i reguleringsplan med illustrasjon og er dermed unntatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker 2003, § 7 nr.1.

Gang- og sykkelveg i forbindelse med ny vegkulvert for rv. 44 i Norestraen er vist på område GS2.

§ 9

TRAFIKKOMRÅDE - JERNBANE, FELT J1-J4

a) Jernbaneformål

Offentlig trafikkområde for jernbane inkluderer

- jernbane (J1)
- jernbane på bru (J2 og J3)
- jernbane i tunnel (J4)

Offentlig trafikkformål jernbane skal nyttes til banelegeme og jernbanetekniske anlegg med tilhørende bruer, støttemurer, fyllinger, skjæringer, støyskjermer, adkomstveger, gjerder, m.m. Bygg som er nødvendige for jernbanedriften, kan oppføres innenfor jernbanens trafikkområde.

b) Estetikk
Alle konstruksjoner skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gir en god fjernvirkning.
c) Støy og vibrasjoner

- Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer om veitrafikkstøy ved planlegging etter Plan- og bygningsloven, legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Luftoverført støy
Grense for utendørs ekvivalentnivå over døgnet skal ikke overstige 55 dBA ved minst en uteplass med gode solforhold. Dette kan fravikes inntil 60 dBA der det er vanskelig med god estetisk utforming og/eller tiltakene vil føre til uforholdsmessig store praktiske og økonomiske konsekvenser. Avvik skal godkjennes av Sandnes kommune.

Grense for innendørs ekvivalentnivå over døgnet skal ikke overstige 30 dBA målt innendørs i oppholdsrom med lukket vindu. Dette kan fravikes inntil 35 dBA der tiltakene vil føre til uforholdsmessige store praktiske og økonomiske konsekvenser. Avvik skal godkjennes av Sandnes kommune.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til $v_{w,95}=0,6$ mm/s. Dette samsvarer med klasse D i kravene til veiet statistisk maksimalverdi for vibrasjonshastighet i NS8176.

- Lokale støytiltak skal byggemeldes.
- Tiltak for sikring mot støy, vibrasjoner og inneklima skal så langt det er mulig være gjennomført før ny bane tas i bruk.
- Det skal utarbeides en plan for etterkontroll av støy- og vibrasjonsnivåene etter at banen er satt i drift med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdier overskrides.

Bygge- og anleggsfasen
Miljøoppfølgingsprogram for dobbeltspor Sandnes-Stavanger datert 17.10.03 skal følges i anleggsfasen.

I bygge- og anleggsfasen må anleggsarbeidene tilfredsstille reglene i Oslo kommunes forskrifter om begrensnig av støy. Døgnet deles inn i dag (07.00-18.00), kveld (18.00-22.00) og natt (22.00-07.00).

Det mest støysvake anleggsutstyret på markedet bør benyttes.

Det skal gjennomføres supplerende vibrasjonsmålinger i byggeplanfasen.

d) Bru
Ny undergang 50 meter nord for Torgallmenningen og jernbanebru J2 skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen legges særlig vekt på estetisk tilpassing til omgivelsene.

e) Byggesaksbehandling iht. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker og temaveileder Jernbaneanlegg og byggesaker.
Med unntak av jernbanebru ved kryssing av Langgaten er alle jernbanetekniske tiltak (spor, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, skap/bygg på inntil 15 m², sikkerhetsgjerder, master, fundamenter, og kabelkanaler), støyskjermer, støyvoller, støttemurer, skjæringer og fyllinger er detaljert avklart i illustrasjon og detaljplan og dermed fritatt fra saksbehandling og kontroll, jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker 2003, § 7 nr.2.

Skråninger, støyvoller og støyskjermer skal justeres i den grad det er påkrevet som følge av uforutsigbare forhold som f.eks. dybde til fjell, grunnforhold etc. Endringer i forhold til godkjent illustrasjon byggemeldes dersom de er så omfattende at de tilsvarende ville krevd ny byggemelding og ikke er så omfattende at de krever endring i selve reguleringsplanen.

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene.

§ 10

FRIOMRÅDE - GENERELT, FELT F1 – F6

Turveg i en bredde på inntil 3 meter, 2 meter gangbane og 0,5 m skulder på hver side, kan etableres innenfor område F2-F6 inkl. undergang. Turveien skal ha fast dekke. Inngrepene skal begrenses i størst mulig grad. Det skal utarbeides byggeplaner for turveien på grunnlag av notat A.03; Turveg mellom Sandnes og Stavanger datert 04.04.03, utarbeidet av Grindaker AS.

Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde. Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at jernbaneanlegget er ferdig.

Tiltak nødvendig for bruvedlikehold tillates innenfor område F3.

Innen de deler av område F3 som ligger over regulert jernbane i tunnel, er det ikke tillatt å utføre arbeid med sprengning, peleramming, hullboring, brønnboring eller boring av andre hull, eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

Midlertidig trafikkområde på kvartalslekeplass ved Leirgata, Altonaparken – F1, skal ha kortest mulig varighet. Området skal umiddelbart settes i stand etter bruk. Trær som må felles på grunn av anleggsarbeider skal erstattes av samme treslag med minimum 15 cm stammediameter målt 100 cm over bakken.

§ 11

FRIOMRÅDE I SJØ/VASSDRAG, FELT FS1-FS2

Områdene tillates midlertidig nyttet som anleggsområde innen de rammer som fastsettes av Sandnes kommune.

§ 12

FAREOMRÅDE, FELT N1

Området N1 reguleres til netttasjon.

§ 13

SPECIALOMRÅDER – BEVARING

For område I1 henvises det til bestemmelser i plan 93109, som gjelder tilstøtende arealer.

§ 14

SPECIALOMRÅDER – PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE – P1

For område P1 henvises det til bestemmelser i plan 7615-2, som gjelder tilstøtende arealer.

§ 15

SPECIALOMRÅDE – PRIVAT SMÅBÅTHAVN (LAND/SJØ)

For område PSL og PSS henvises det til bestemmelser i plan 95103-01.

§ 16

FELLESOMRÅDE – FELLES AVKJØRSEL – FA1

Felles avkjørsel FA1 er felles for gnr 111 bnr 706, gnr 111 bnr 705, gnr 111 bnr 704, gnr 111 bnr 703, gnr 111 bnr 707, gnr 111 bnr 709, gnr 111 bnr 1005, gnr 111 bnr 1004, gnr 111 bnr 1003 og gnr 111 bnr 587.

§ 17

KOMBINERT FORMÅL – OFFENTLIGE OG ALLMENYTTIGE FORMÅL, FELT OA1

Område OA1 reguleres til offentlig og allmennyttige formål. Området kan ikke bebygges uten at det gis dispensasjon fra Jernbaneloven § 10 og Veglovas § 29.

§ 18

KOMBINERT FORMÅL – HAVNEOMRÅDE/INDUSTRI, FELT H/I1

For område H/I1 henvises det til bestemmelser i plan 7615-2, som gjelder tilstøtende arealer. Området kan ikke bebygges uten at det gis dispensasjon fra Veglovas § 29.

§ 19

REKKEFØLGE - MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE

Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområde inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon. Alle arealene som skal brukes til midlertidig trafikkområde skal reetableres.

Før anleggsstart skal eksisterende vegetasjon registreres. Registreringen skal framlegges Sandnes kommune som skal ta stilling til hva som skal bevares. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden.

Det skal utarbeides transportplan for massetransporten og deponiplan som skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 20

REKKEFØLGEBESTEMMELSE I MEDHOLD AV PBL §26

Før arbeidene med nytt jernbaneanlegg kan igangsettes må det være sikret at følgende tiltak kan gjennomføres før arbeidet med jernbaneanlegget avsluttes:

- Turveg innenfor område F2 og F3 skal etableres samtidig med dobbeltsporet.
- Beplantning skal i prinsippet være utført i henhold til illustrasjon.

Det tillates drift av tankanlegget innenfor F4. Området skal gjerdes inn. Når driften opphører endres formålet til friområde.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
19.09.2019	18/11209	Gnr 111 bnr 587 og 1003 endres fra en til 4 boligtomter med følgende tillegg:

		BYA =40% (bolig, garasje, bod og parkering). Boligene kan bygges med to etasjer + underetasje, underetasjen kan benyttes til boligrom. Boligene tillates bygd med saltak eller pulttak innenfor tillatte høyder. Tomt 1 og tomt 2 skal bygges med høyde gulv underetasje på kote 9,0 og tomt 3 skal bygges med høyde gulv underetasje på kote 11,5. Maks mønehøyde = 7,0 m målt fra topp gulv 1.etasje. Bebyggelsen skal støyskjermes iht Miljødepartementets rundskriv T-1442. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det vises løsninger som dokumenterer at kravene er oppfylt.
--	--	--

Endret regulering for kvartalet Langgt., R. Amundsensgt.,
Ullandhauggt. og Markveien, Gann Terrasse

Reguleringsbestemmelser

PlanID 5101-31B

Saksnummer

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningslinje kan bebyggelsen oppføres innenfor de rammer som er gitt i plan og disse bestemmelser.

§ 2

Kvartalet tillates bebygget med maksimal utnyttelsesgrad U = 1.0 og med varierende høyde, maks. 6 etasjer regnet over Roald Amundsens gates tilliggende nivå.

§ 3

Bebyggelsen skal innredes til boliger.

§ 4

Det tillates ikke avkjørsler fra Langgaten eller Roald Amundsensgate.
All avkjørsel skal skje fra Ullandhauggaten eller Markveien.
Markveien sperres for utkjøring i Langgaten.

§ 5

En rimelig del av tomten skal legges ut til utendørs oppholdsareal for beboerne. Her skal det anlegges minst 1 sandlekeplass á 100 m² pr. 1 - 25 leiligheter for de minste barn, og 1 lekeplass på 200 - 300 m² for de større barn.

§ 6

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 7

Etter reguleringsbestemmelsenenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endret regulering for området mellom Roald Amundsensgt. og Markveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 88103

Saksnummer 198700048

- § 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Arealbruken skal være som vist på planen.
- § 2

Boliger – fellesbestemmelser

Utforming

Eksisterende bygninger skal i målestokk, form og materialvalg, danne mønster for nybygg og ombygginger.

Følgende eiendommer er registrert med bevaringsverdig bebyggelse:
Gnr. 111 bnr. 529, 531, 533, 675, 1006, 1007 og 1008.

Støy

Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende byggeforskriftenes 52:32. Beregninger og utførelse skal ta utgangspunkt i de til enhver tid sist gjeldende trafikktegnninger for Strandgt. og Roald Amundsens gt. Bebyggelsesplan og byggeanmelder skal redegjøre for hvilke tiltak som planlegges for å begrense utendørs lydnivå. Det er bygningsrådet som fastsetter de endelige krav.

Parkering

	Antall bilplasser pr.:	felles park min. 4 leil.	indv. park.
Familieleiligheter	enhet	2,0	2,0 + 0,5
Små leiligheter <80 m²	enhet	1,5	1,5 + 0,5
Hybler <30 m²	enhet	1,0	1,0 + 0,5
- § 3

Bebyggelsesplan – felt B1 og B2.

3.1

Før utbygging av felt B1 og B2 skal det foreligge bebyggelsesplan, godkjent av teknisk styre. Planene skal utformes etter Sandnes kommunes krav til bebyggelsesplaner, senest datert 06.07.1983.

- 3.2

For lekeplasser gjelder kommunens norm, datert 13.12.1973.
- 3.3

Tillatt bebygd areal

Tillatt tomteutnyttelse

Boliger/dekar

35 %

45-65 %

5-10

Det er teknisk styre som fastsetter endelig utnyttelse innenfor de rammer som er gitt.

Boliger på 1. etg. plan skal ha livsløpsstandard.

Det kreves parkering i felles anlegg under terreng.
- § 4

Felt utenom B1 og B2.

4.1

Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise disponering av tomte med plassering av bolig, garasje, høyde på ferdigformet terreng, forstøtningsmur osv. Det skal også utarbeides snitt gjennom tomten som viser eksisterende og planlagt terreng i forhold til gate og naboeiendommer.

4.2

Tillatt bebygd areal inkl. garasje

Tillatt tomteutnyttelse inkl. garasje

Boliger/dekar

35 %

30-50 %

2-4

4.3

Største tillatte byggehøyde:

For hus uten eller med nedgravd kjeller:
 - Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

For hus med underetasje:
 - Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4 m over grunnmur.

Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

4.4

Møneretning skal være parallell med husets lengderetning. Taket skal utformes som saltak. Garasjer og boder kan få annen takutforming.

Samlet bredde av takoppløft og arker skal begrenses til 1/3 av takflatens lengde.
- § 5

Før feltene B1 og B2 tillates utbygd må følgende forhold ordnes:

Gate 1870 og 1480 (Ullandhauggt. og Markvn.), felles gate 1810 (Teglverksgt.) og bussholdeplass i Roald Amundsens gate utbygges i henhold til reguleringsplanen etter avtale med byingeniøren.
- Side 2 av 3

Endret regulering for området mellom Roald Amundsensgt. og Markveien

PlanID 88103
- 94
- 95

§ 6 Fellesbestemmelser, - trafikkområder.

Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. Tomter med grense til flere veier skal ha adkomst til vei med lavest klasse.

Eksisterende bebyggelse langs Roald Amundsens gt. kan kreves tilknyttet internt veinett som betingelse for grunneiers tiltak.

De viste frisiktsoner skal ikke kunne plantes i eller disponeres slik at frisikten blir hindret i en høyde av 0,5 m over veinivå. Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjøringer til offentlig vei.

Planting av busker og trær langs offentlig og felles vei må ikke skje nærmere veikant enn 0,75 m. Plantedeler som vokser over grenser til offentlig areal, kan kreves fjernet.

Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av trafo og innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

Det er ikke tillatt ved private servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

Når særlig sterke grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate unntak fra disse bestemmelse innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for kommunen.



Sandnes kommune

Postboks 583

43021 Sandnes

Tlf: 51 33 50 00

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	111	Bnr:	507	Fnr:	0	Snr:	31
Adresse:	Langgata 102D, 4306 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separat:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separat mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

Ja ☐ Nei ☒

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

☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

Ja ☐ Nei ☐

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

☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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



Sandnes kommune

Teknisk etat
BYPLANSJEFEN

Telefon 04 60 54 04 Telefax 04 60 54 37

Gann Terrasse Velforening,
Langgt. 102

4300 SANDNES

Vår ref.: EE/akh 511 93 1221 Sandnes, den 18.08.1993
Mappenr.: 111-507

D SAK 599/93.

Søknad v/Multidesign mottatt 13.5.93 om innglassing av terrasser på boligblokken, gnr. 111 bnr. 507, Langgt. 102.

Attester om nabovarsel foreligger.

Det foreligger protest fra 2 av beboerne, Berland og Lindberg, leil. C 304. Begrunnelsen er at saken ikke er behandlet på årsmøte.

I skriv fra formannen i "Vellaget Gann Terrasse", dat. 35.6.93, blir det opplyst at saken ble behandlet på årsmøtet 8.2.93.

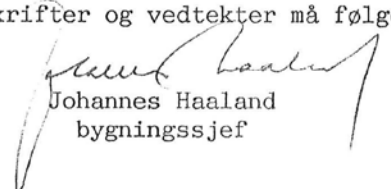
Byggesaksutvalget har i den senere tiden godkjent innglassing av balkonger i andre store blokker i byen.

VEDTAK:

Protesten tas ikke tilfølge.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Utvendig glassfelt må kunne brukes som rømningsvei (skyvefelt), kfr. bygningskontrollen.
2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.
3. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.


Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh. E. Evensen

Kopi til Odd Berland og Ragnhild Lindberg, leil. C 304.

En gjør oppmerksom på at det er anledning til å påklage bygningssjefens vedtak i henhold til forvaltningslovens § 27. Klagefrist 3 uker fra vedtaket er mottatt.

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 121 10 28
Bankgiro 3260.07.01400

Sandnes kommune
Bygningssjefen

EE/bh.
aek.102 Langgt.

A/S Byggefelt,
Knud Holmsgt. 10,

4000 Stavanger.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	P. Bakken	Gnr.....
Byggemelder:	Multi-Service	Bnr.....
Bygningens art:	Blokk 48 leiligheter	Matr.nr. 102
Netto-areal:	4102 m2.	Langgt.
Konstruksjon:	Betong	Sak nr. 804/77....
Oljetank:	X	

I henhold til besiktigelse den 22.4.1981 meddeles brukstillatelse for ~~48~~ 48 leiligheter i Gann Terrasse.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Montering av altankasser.

Det er tidligere utstedt brukstillatelse for 24 leiligheter (areal 2040 m2).

C. 304-404-504-604.

D. 311-411-511-611-314-413-513.713-613-315-415-515-615-715-217
317-417-517-617-717-219-319-419-519-619-306-406-506-606-706-308-
408-508-608-708.

E. 221-321-421-521-210-310-410.

F. 212-223.

Sandnes, den 24. april 1981.


Kaare Christiansen
bygningssjef


Ernst Evensen
avd. ing.

Sandnes kommune
Bygningssjefen
EE/bh.
ark.Langgt.102.

A/S Byggefelt,
Knud Holmsgt.10,
4000 Stavanger.

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende:	P. Bakken	Gnr.....
Byggemelder:	Multi-Service	Bnr.....
Bygningens art:	Blokk 24 leiligheter.	Matr.nr. 102
Netto-areal:	2040 m2.	 Langgt.
Konstruksjon:	Betong	Sak nr.....
Oljetank:	X	

I henhold til besiktigelse den 25.9.1980 meddeles brukstillatelse
for Deres 24 leiligheter i Gann Terrasse.

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Altankassene (rekkverkene) må utføres 90 cm høye.

Sandnes, den 1. oktober 1980.

Kaare Christiansen
bygningssjef

Ernst Evensen
avd.ing.

Brukstillatelsen gjelder leilighetene:
A: 101-201-301-401-103-203-303-403-105-205-305 og 405.
B: 107.207-307-407-202-302-402-502.
C: 209-309-409-509.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 03.07.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 16/09138-25
Arkivkode: 111/507

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 111/507

Byggeadresse: Langgata 102 A

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Tiltaksklasse:	2 og 3
Ansvarlig søker m/adr:	Plank Arkitekter AS, Langgata 30, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Lars Martin Øverland, Langgt. 102C, 4306 SANDNES

Det vises til søknad om ferdigattest for ny heis og gangbroer til beboere i Gann Terrasse samt
bruksendring av søppelrom, i oppgang C, til heismaskinrom, mottatt 26.06.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i
samsvar med byggetillatelsen, datert 15.07.2016 og 11.06.2018

Vedtak

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

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

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

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MBrox

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Alida Dzudza
Overingenior tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Melding om rett til å klage

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312
SANDNES;Lars Martin Øverland, Langgt. 102C, 4306 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305
			SANDNES
Plank Arkitekter AS		Langgata 30	4306
			SANDNES

Plank Arkitekter AS
Langgata 30
4306 SANDNES



Sandnes, 15.07.2016

Deres ref:
Saksbehandler: Karen Faa

Vår ref: 16/09138-2
Arkivkode: 111/507

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3

Gnr./Bnr: 111/507 Byggeadresse: Langgata 102 A

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2

Tiltaksklasse: 2 og 3

Ansvarlig søker m/adr: Plank Arkitekter AS, Langgata 30, 4306 SANDNES

Tiltakshaver m/adr: Lars Martin Øverland, Langgt. 102C, 4306 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 07.07.2016 mottatt: 08.07.2016

Fakta: Det søkes om etablering av ny heis og gangbroer til beboerne i Gann Terrasse. Planlagt bæreheis vil betjene leiligheter fra 2.-6. etasje, samt knytte gårdsplass i 2. etasje sammen med parkering i 1. etasje for øvrige beboere som ikke har heisforbindelse til parkeringsetasjen. Leilighetene er fra 1980 og er ikke universelt utformet, men etablering av heis vil tilrettelegge adkomst for rullestorbukere.

Det kan forekomme mindre justeringer av tiltaket som følge av tilpasninger til eksisterende bygningsmasse. Det er planlagt prøvegraving i august for å avdekke hvorvidt fundamenter til eksisterende bygningsmasse samt grunnforhold kan påvirke utforming og plassering av tiltaket. Det er leirholdig grunn i området, men det antas at det har blitt foretatt en masseutskiftning ved opprettelse av eksisterende bygg i Gann terrasse.

Geotekniker vil ved prøvegraving gjøre en vurdering av om det er nødvendig å iverksette tiltak for å utbedre grunnen. Dersom det viser seg å være behov for å iverksette tiltak, vil Procon som skal stå ansvarlig for geoteknikk, foreta en prosjektering. I så tilfelle vil det også bli innhentet uavhengig kontrollerende for fagområdet.

Uavhengig kontrollerende for konstruksjonssikkerhet leverer sin kontrollerklæring så snart disse forholdene er avklart.

Bruttoareal for heis pr. etasje er ca. 7 m². Med 6 etasjer er dette et tilleggsareal på ca. 41 m². Medregnet innglasset gangbro vil arealet i 4. og 5. etasje være 12,2 m², dvs et totalt tilleggsareal på

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

53,2 m² og utnyttingsgraden vil være 1,026.

Tiltaket er i samsvar med gjeldende plan.

Gjeldende plan: Reguleringsplan 5101-31B og Kommuneplan 2015-2030.

Protest og merknad: Tiltaket er nabovarslet i ekstraordinært sameiermøte 30.11.15 hvor styreleder Lars Martin Øverland har bekreftet at beboerne har blitt informert og vist tegninger. Beboerne har fått anledning til å uttale seg, men det har ikke kommet noen merknader. Ytterligere nabovarsling er ikke nødvendig, da tiltaket er omsluttet av bygningsmasse tilhørende sameiet Gann terrasse, samt at heisen ikke vil bli høyere enn deler av eksisterende bygg.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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

For byggesakssjefen
Katrine Starholm Steen
Jurist

Karen Faa
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Plantegninger
Snitt
Fasade
Eksisterende situasjon
Perspektiv etablering ny heis
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.pdf



Plank Arkitekter AS
Langgata 30
4306 SANDNES

Sandnes, 11.06.2018

Deres ref:		Vår ref:	16/09138-22
Saksbehandler:	Karen Faa	Arkivkode:	111/507

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3

Gnr./Bnr: 111/507	Byggeadresse: Langgata 102 A
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m2
Tiltaksklasse:	3
Ansvarlig søker m/adr:	Plank Arkitekter AS, Langgata 30, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Lars Martin Øverland, Langgt. 102C, 4306 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 05.04.2018	mottatt: 06.04.2018
Siste dokument mottatt: 08.06.2018	

Fakta: Det søkes om bruksendring av søppelrom, i oppgang C, til heismaskinrom. Oppgang C vil ha felles søppelrom med oppgang E. Se vedlagt redegjørelse for hvordan søppelhåndteringen blir i sameiet Gand Terrasse etter at ett av søppelrommene er tatt i bruk til heismaskinrom.

Teknisk avdeling (VAR) har bekreftet at det nok beholdere.

Gjeldende plan: Reguleringsplan 5101-31B og Kommuneplan 2015-2030.

Protest og merknad: Naboer er ikke varslet om bruksendringen fordi de blir ikke berørt av endringen.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til bruksendring fra søppelrom til heisrom i oppgang C på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Vedlagt redegjørelse for søppelhåndtering må iverksettes umiddelbart. Det tillates ikke å ha søppelbeholdere stående i garasjeanlegget.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

- 3. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
- 4. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
- 5. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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

Ingrid Rossavik Valen
Stedfortreder for leder byggesak

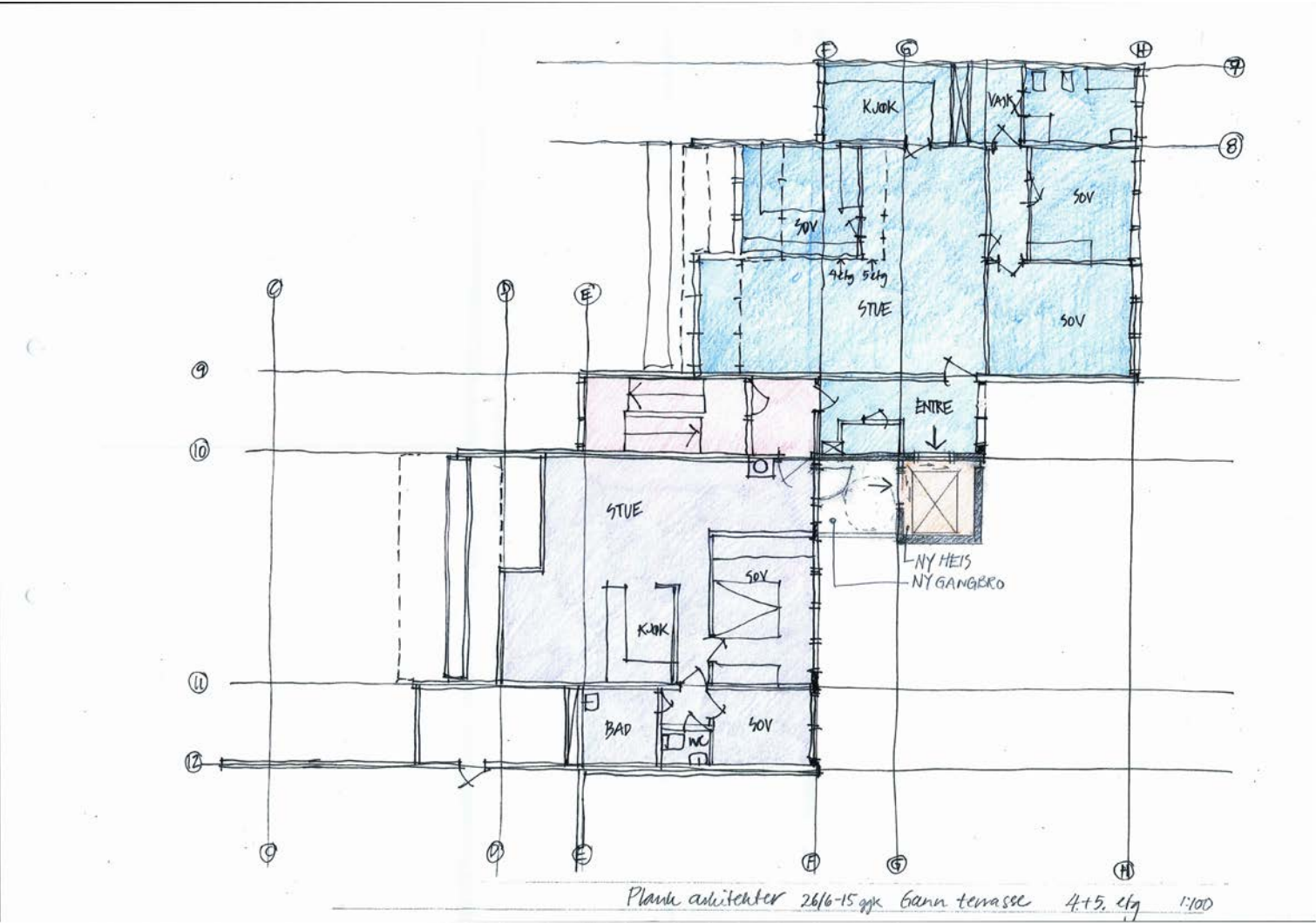
Karen Faa
Saksbehandler

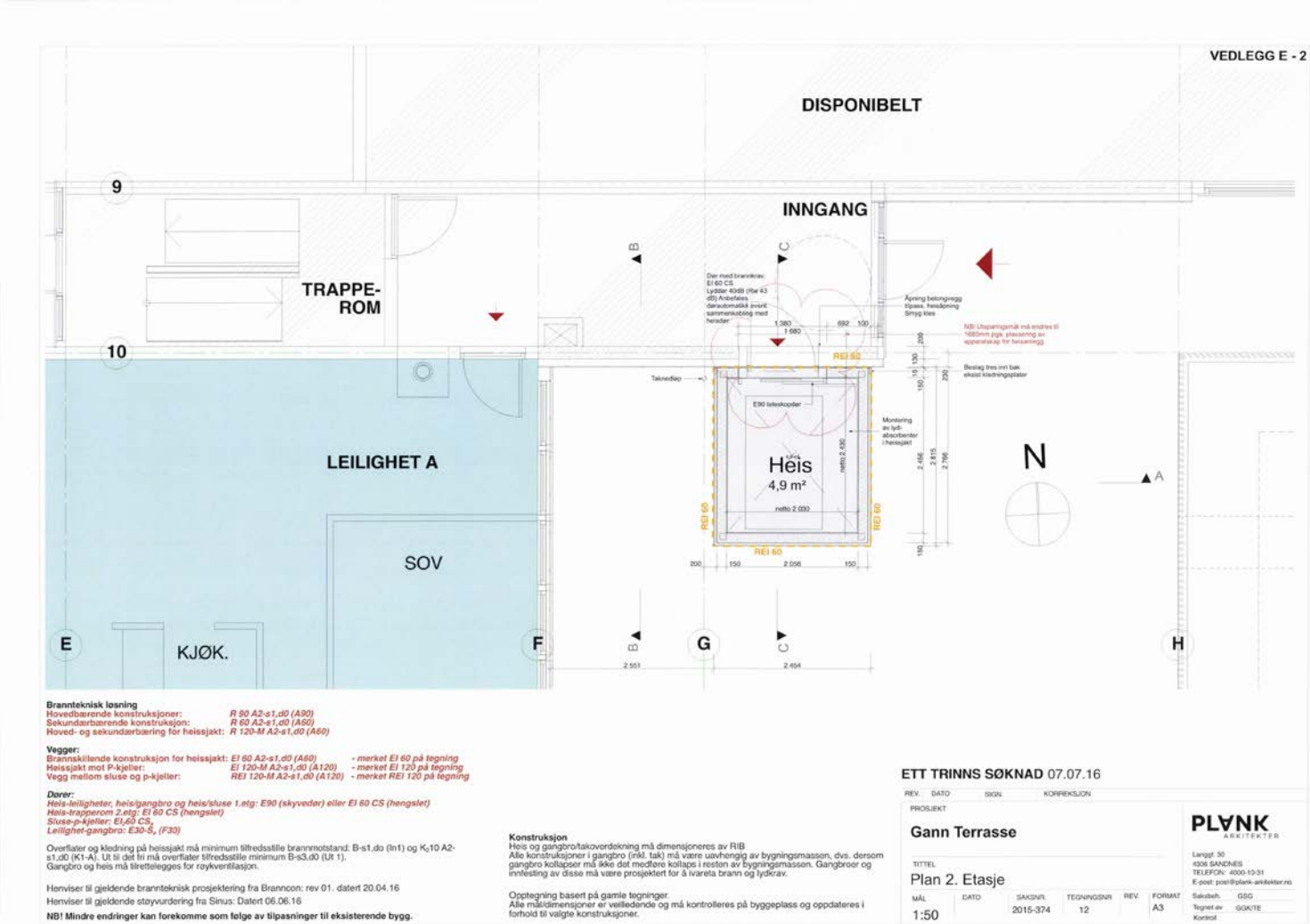
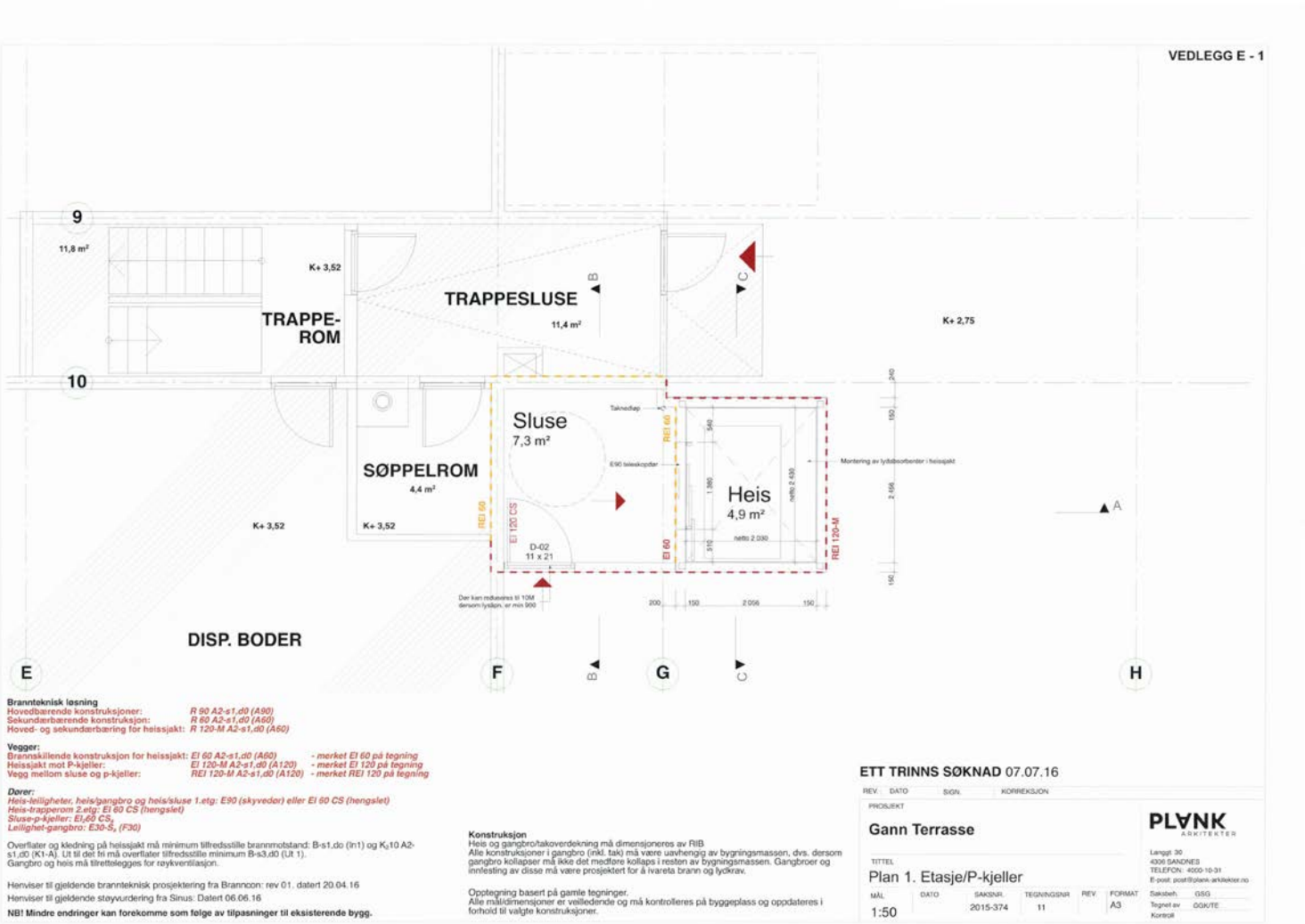
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

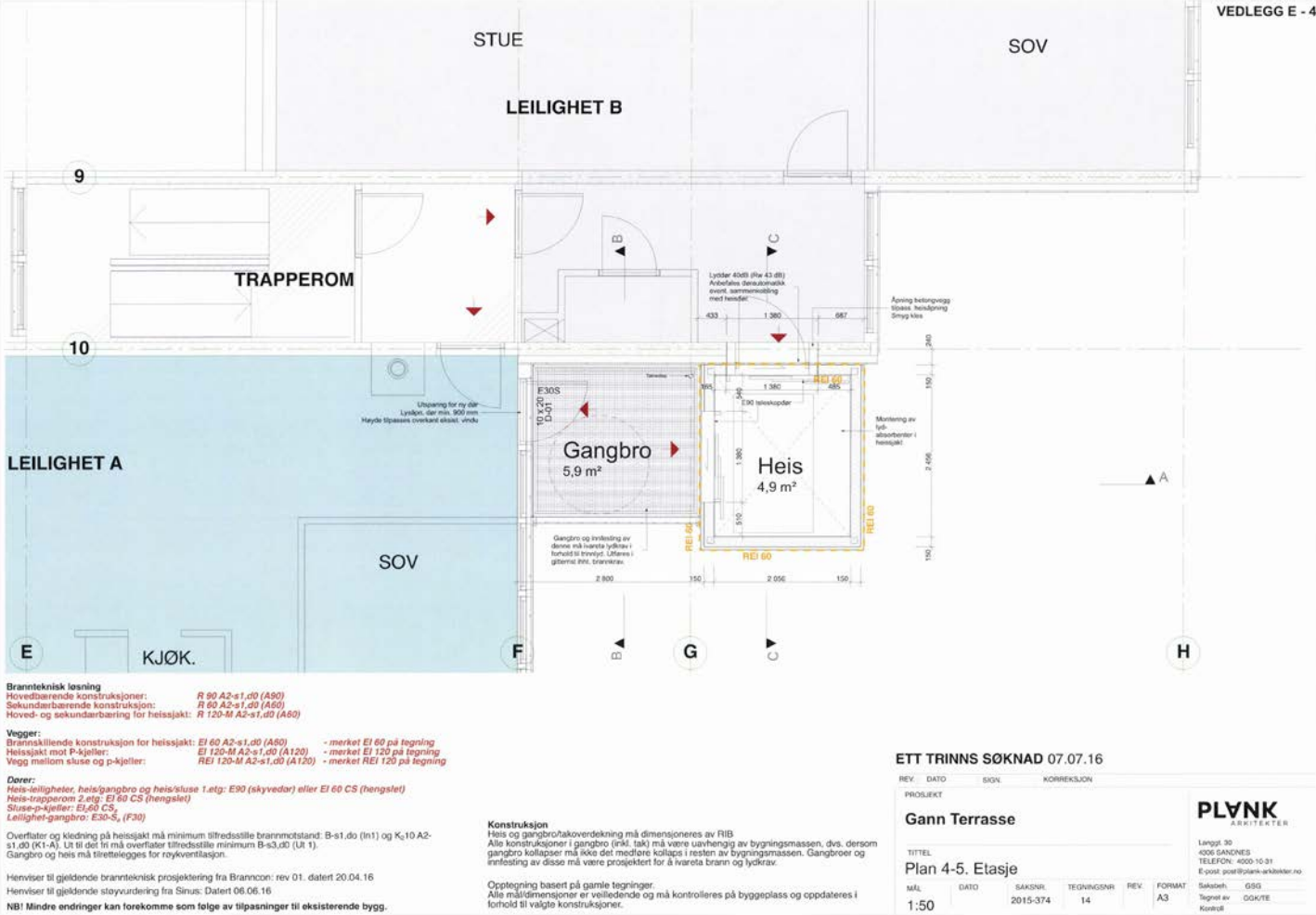
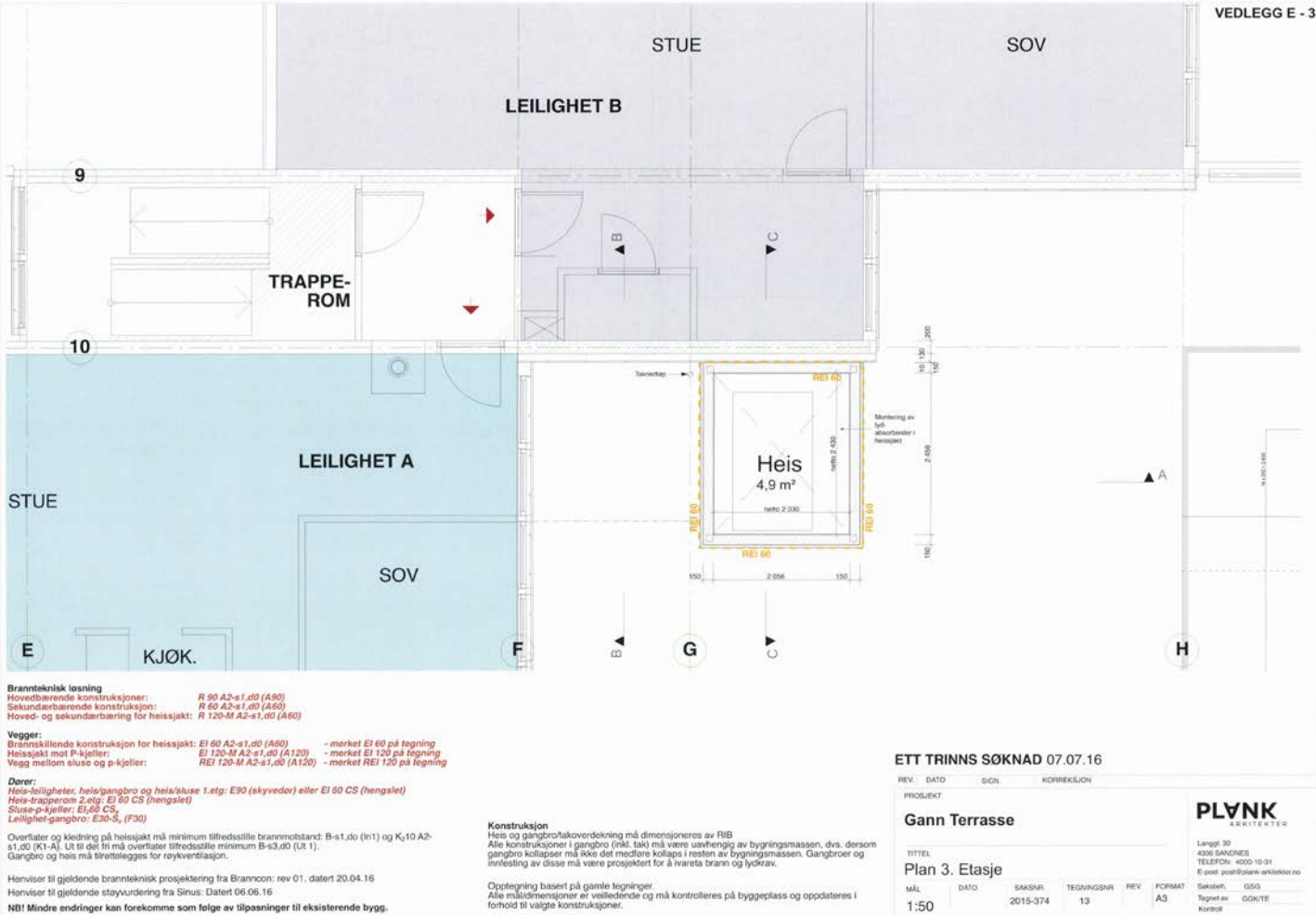
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Redegjørelse avfallshåndtering;A22 Planer 1_50;Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Lars Martin Øverland, Langgt. 102C, 4306 SANDNES



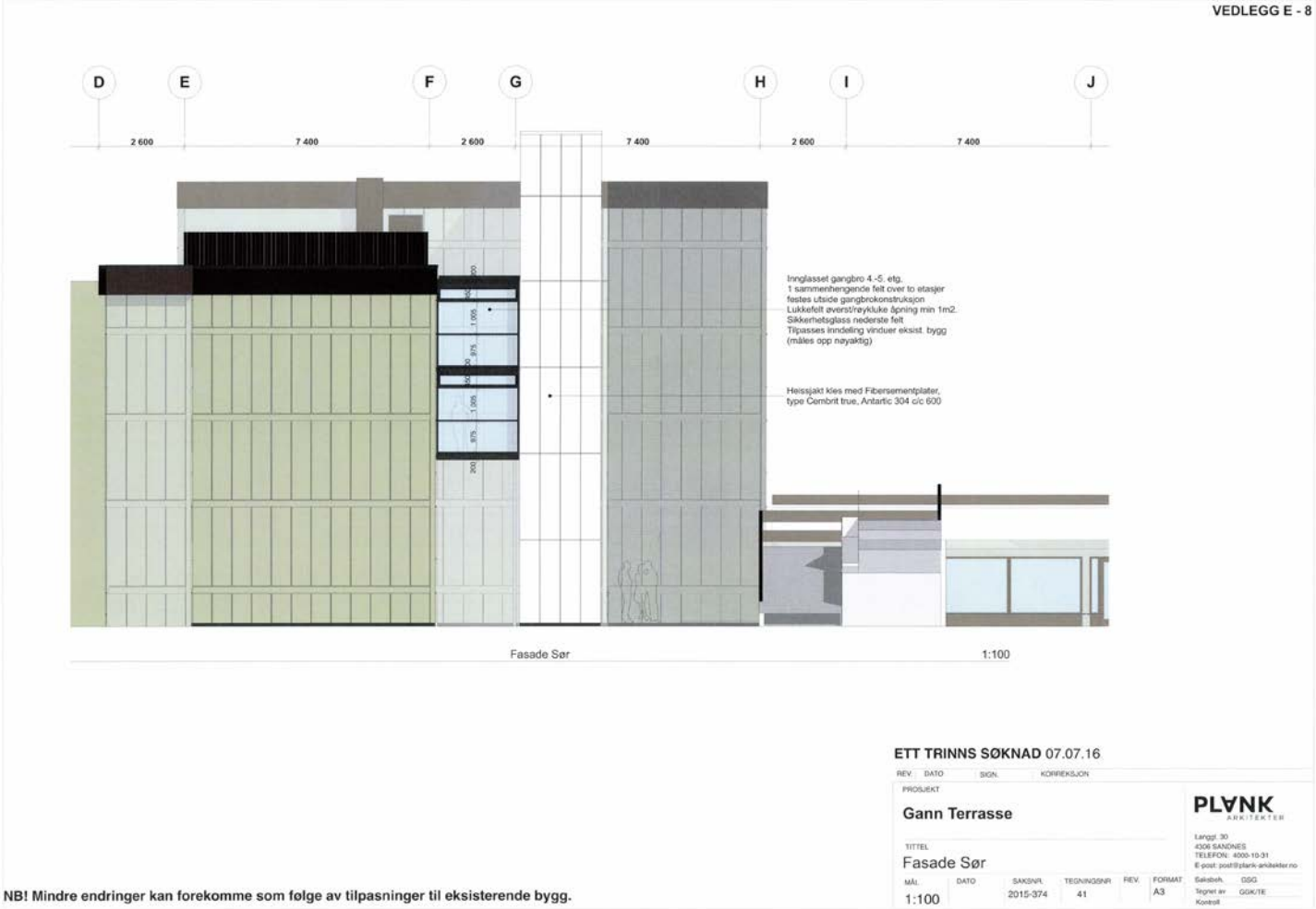




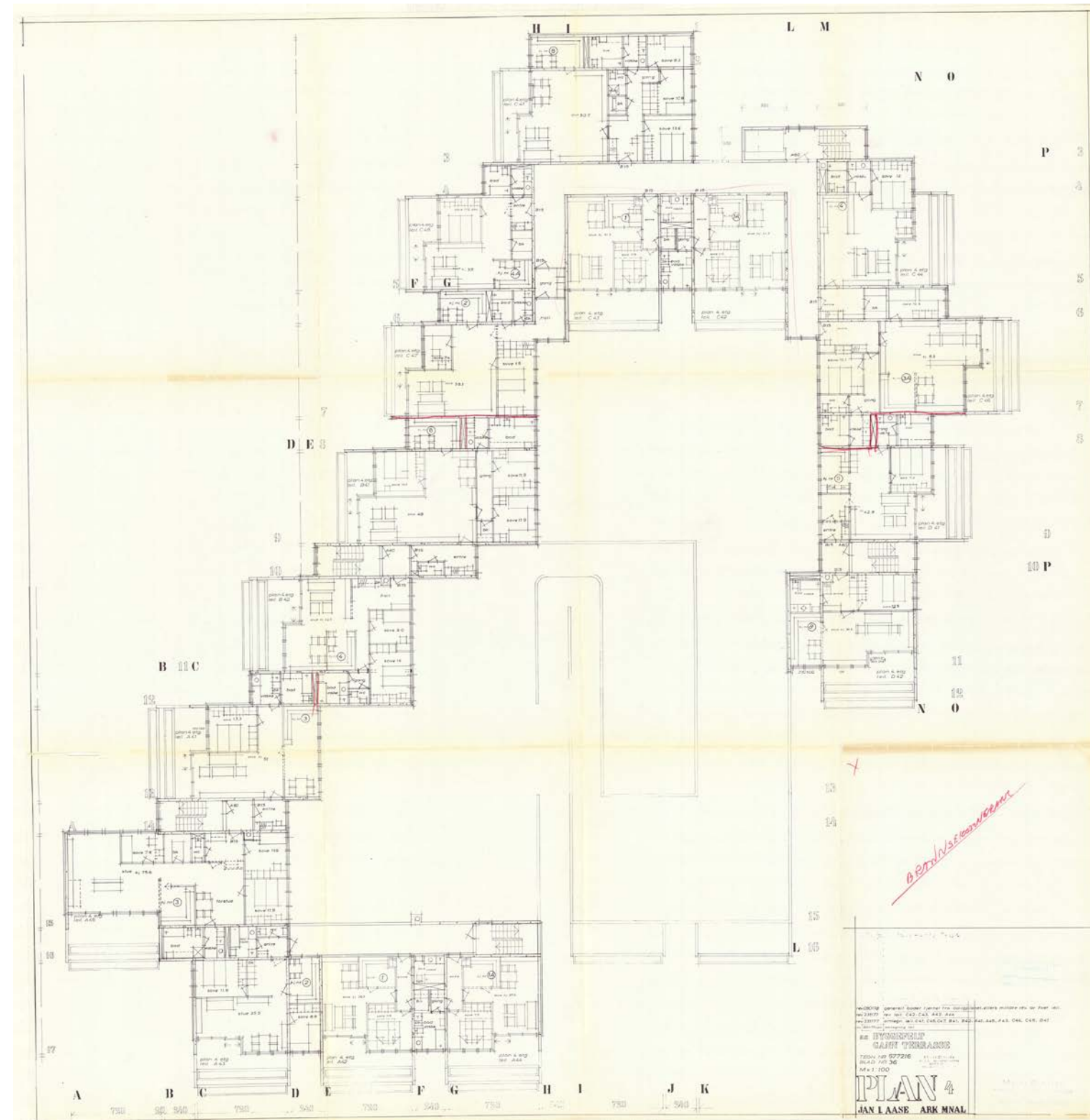
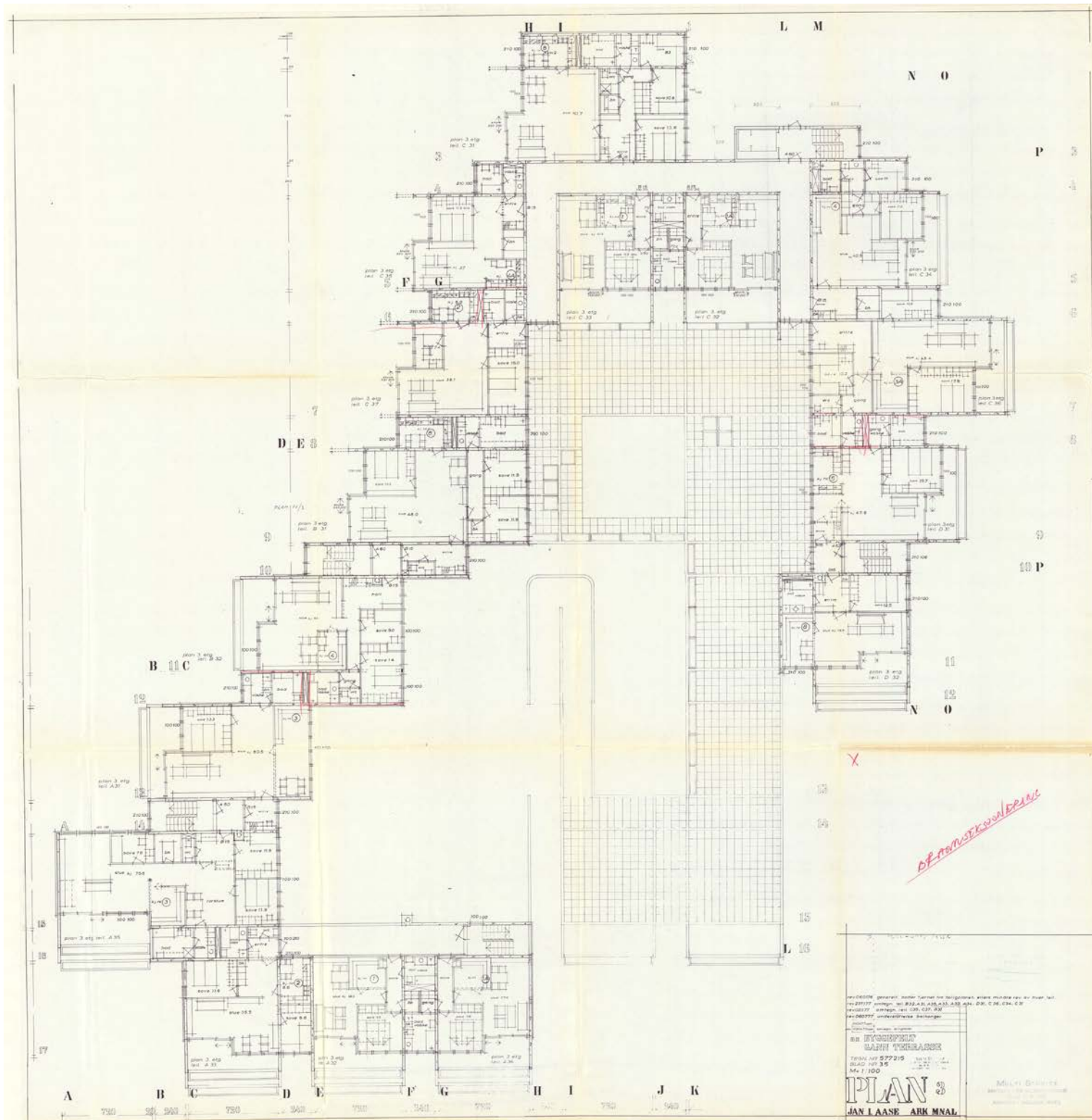


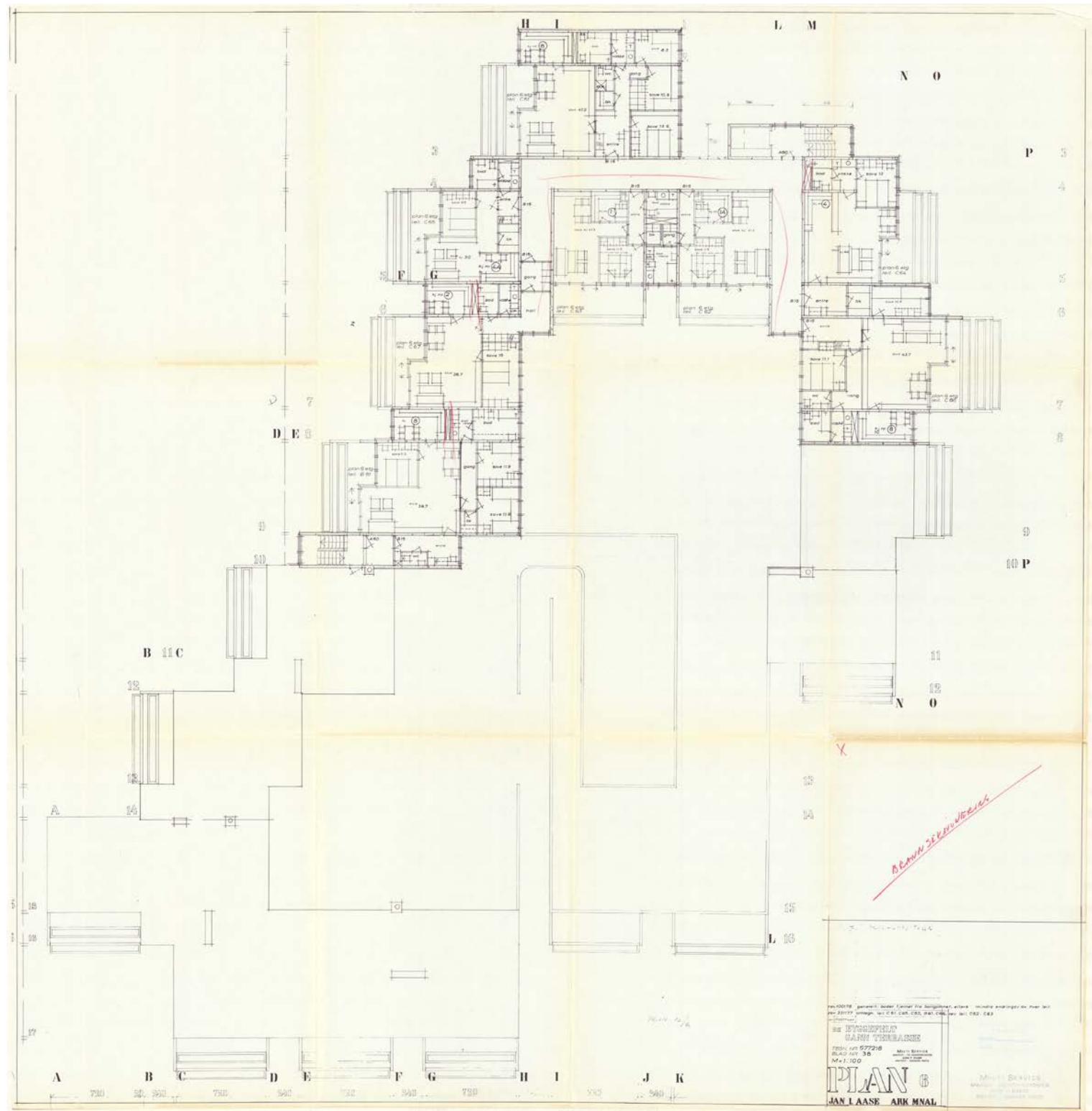
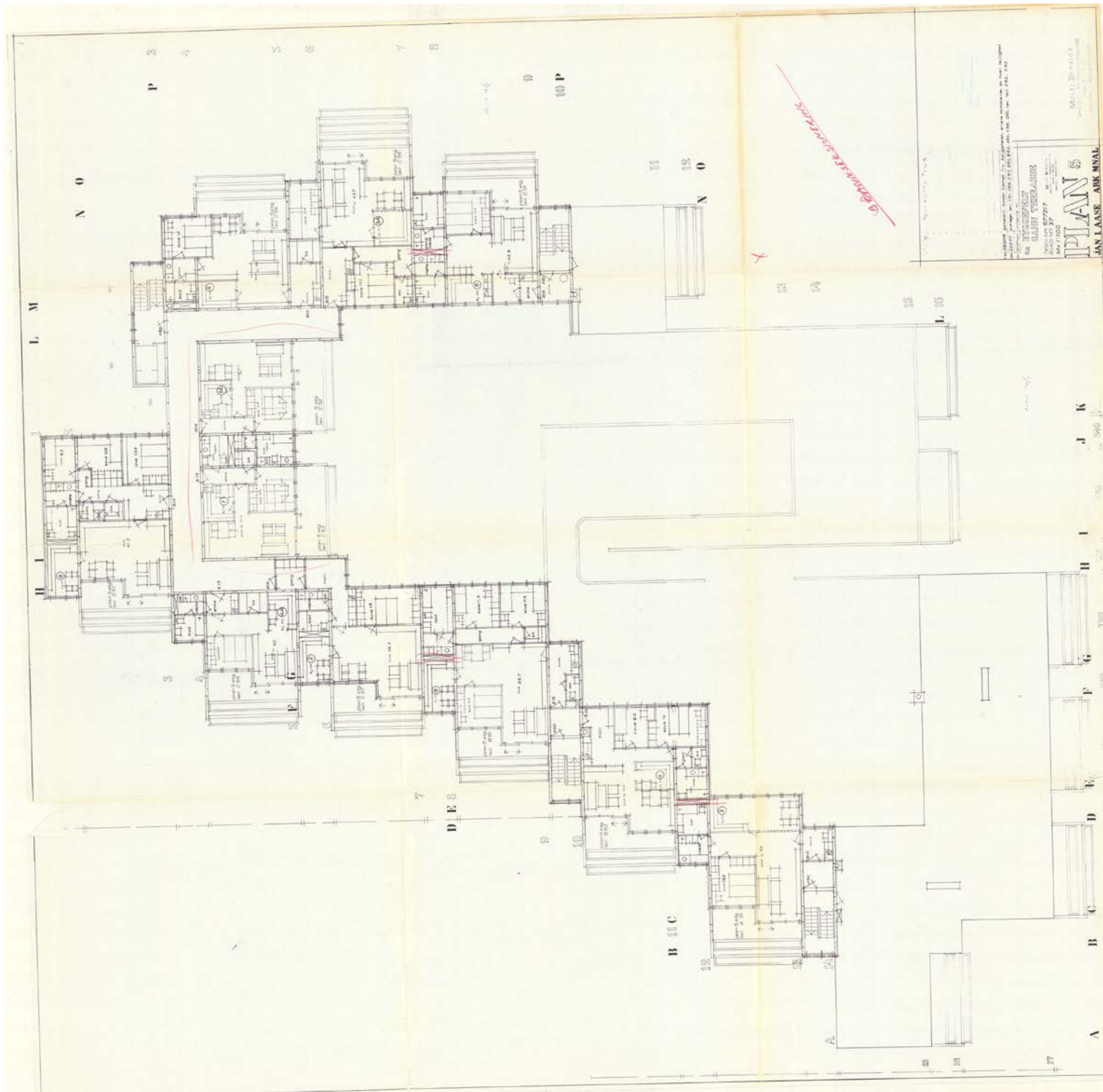


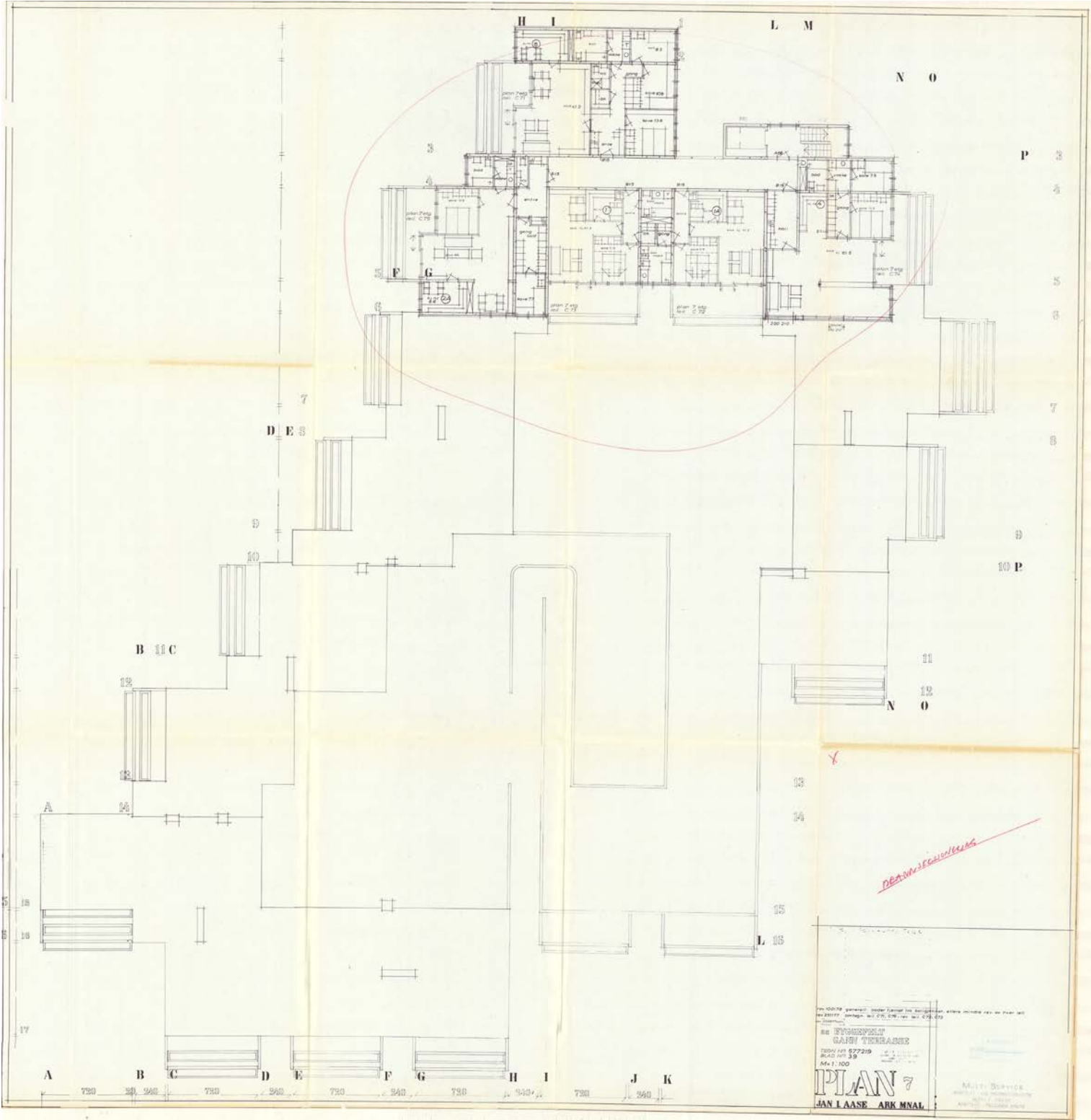
NB! Mindre endringer kan forekomme som følge av tilpasninger til eksisterende bygg.











Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 111, Bruksnr 507, Seksjonsnr 31	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:	Langgata 102 D, gatenr 17300	Grunnkrets:	102 Gannsområdet
Veiadresse:	4306 Sandnes	Valgkrets:	10 Trones og sentrum
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080101 Sandnes
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 319 Type D	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	09.05.1974	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	119,9 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	11 994/645 491
Arealkilde:	Målebrev			Areal felles tomt:	5 343,9 kvm
Arealmerknad:					

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

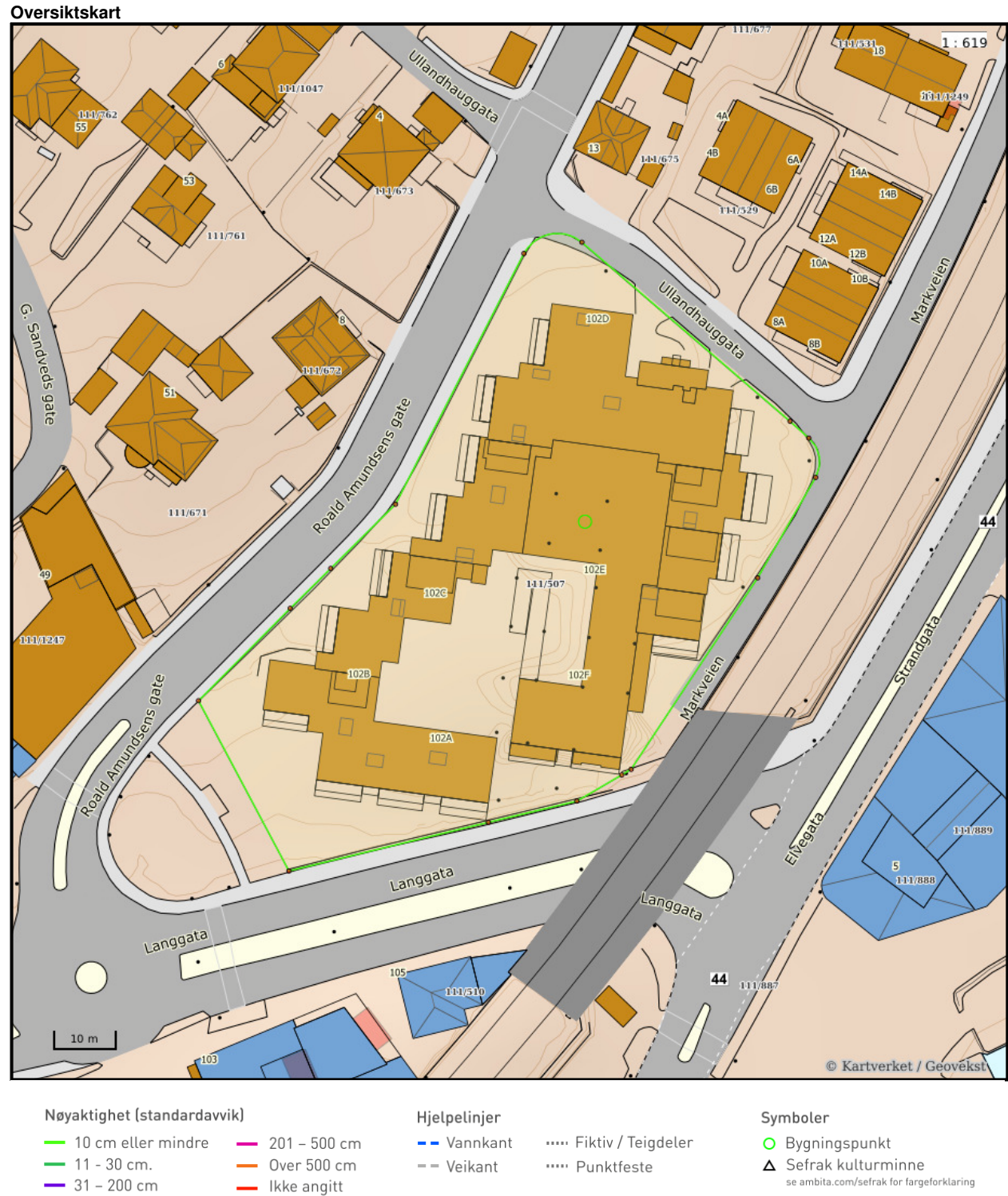
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

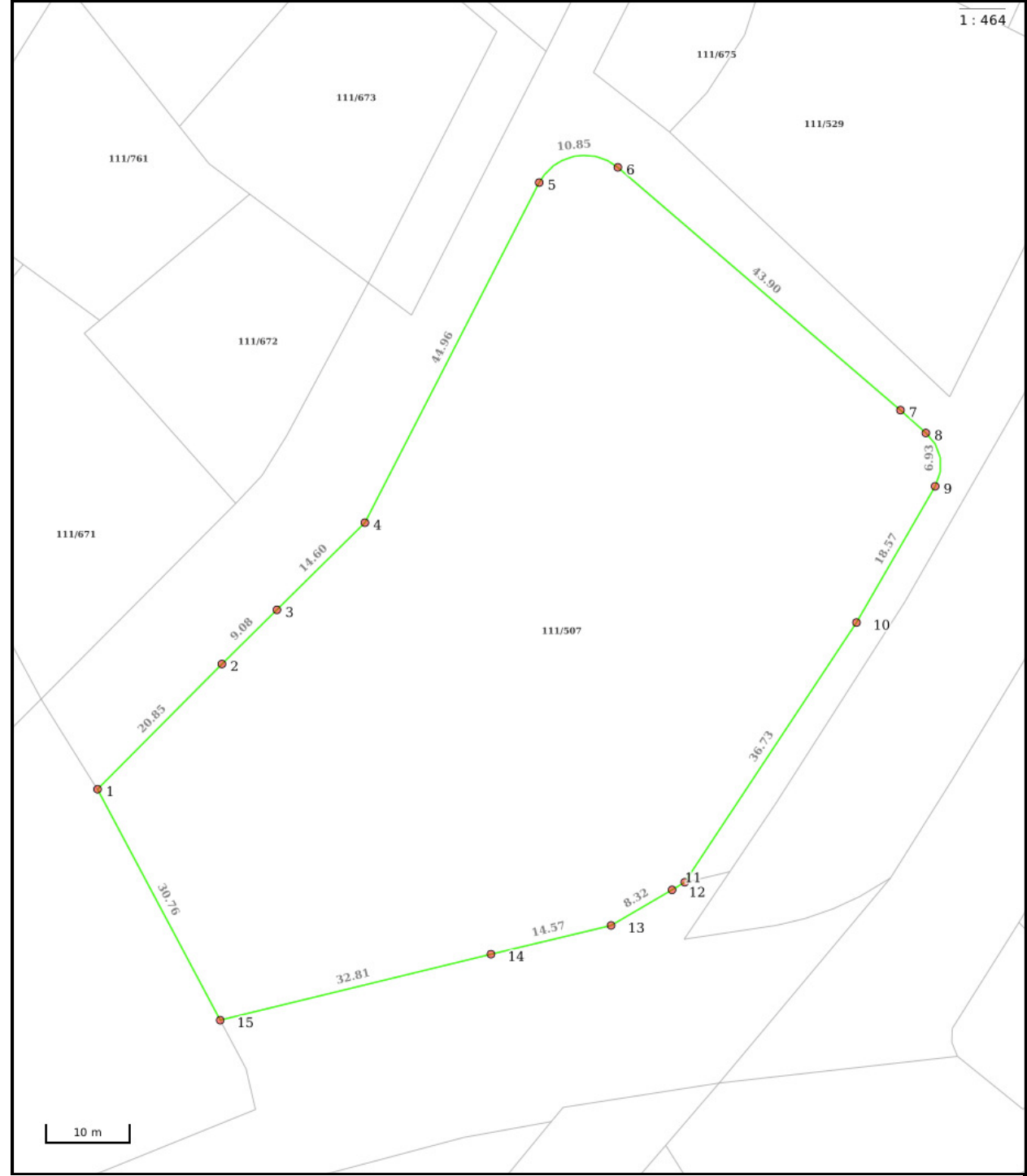
Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/111/507	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/111/507/0/1	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/2	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/3	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/4	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/5	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/6	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/7	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/8	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/9	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/10	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/11	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/12	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/13	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/14	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/15	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/16	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/17	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/18	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/19	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/20	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/21	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/22	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/23	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/24	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/25	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/26	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/27	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/28	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/29	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/30	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/31	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/32	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/33	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/34	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/35	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/36	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/37	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/38	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/39	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/40	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/41	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/42	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/43	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/44	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/45	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/46	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/47	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/48	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/49	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/50	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/51	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/52	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/53	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/54	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/55	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/56	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/57	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/58	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/59	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/60	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/61	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/62	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/63	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/64	0,0

Seksjonering	Forretning: Matrikkelført:	09.05.1974	Mottaker	1108/111/507/0/65	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/66	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/67	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/68	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/69	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/70	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/71	0,0
			Mottaker	1108/111/507/0/72	0,0
			Avgiver	1108/111/507	-119,9
			Mottaker	1108/111/507/0/31	119,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Terrassehus									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Langgata 102 D	H0302	Bolig		Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	49,0	Igangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:			72	
Bygningsnr:	170025768				Antall etasjer:			7	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		12,0		12,0				
H02	12		5,0		5,0				
H03	16		5,0		5,0				
H04	16		11,0		11,0				
H05	11		11,0		11,0				
H06	8		5,0		5,0				
H07	5								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 5 343,90m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 726,91	312 090,96	20,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 742,94	312 104,30	9,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 749,92	312 110,11	14,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 761,06	312 119,55	44,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 802,75	312 136,37	10,85m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 528 805,38	312 145,43	43,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 528 779,89	312 181,17	4,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 528 777,55	312 184,45	6,93m	Terrengmålt	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 528 771,38	312 186,10	18,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 528 754,53	312 178,29	36,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 528 722,20	312 160,86	1,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 528 721,19	312 159,44	8,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 528 716,34	312 152,68	14,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 528 711,70	312 138,87	32,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 528 701,17	312 107,80	30,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1869
OSLO

Db.nr. 2170 1974
Sandnes herredsrett 9/5

Skjøte

Undertegnede Polaris Fabrikker A/S
..... født
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til A/S Byggefelt
..... født
(Datum og årstall)

min/vår eiendom

g.nr. br.nr. av skyld mk. i herred¹⁾

matr.nr. til gate/vei i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr.
1.000.000,- enmillionkroner -

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

..... den
Sandnes 26. april 1974.

POLARIS FABRIKKER A/S
(Utdederens underskrift)

Vi/Jeg bekrefter herved at
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Vedr. T. Tengs-Pedersen vedr. Gunnar Spilling
1. Huse 2. E. Brilliant

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av
namnsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens
eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1,
§ 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den

Vi/Jeg bekrefter herved at
har underskrevet/godkjent underskriften - i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Harit Lea 26-12-42 E. Brilliant, Ragnhild
Øst. 13 - 4000 Stavanger 4030 Slinna (3.10.1927)

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens
opprettelse.

DAGBOKFØRT
18.07.89 07069
SORENSKRIVEREN I
SANDNES

ERKLÆRING

Det erklæres herved at det er pliktig medlemskap i
velforeningen for Gann Terrasse.

Sameiet forbeholder seg panterrett i den enkelte eierseksjon for
et beløp stort kr. 60.000,- til dekning av eventuelle
fremtidige krav som sameiet måtte få overfor den enkelte
seksjonseier. Panteretten skal ha prioritet etter frivillige
panteheftelser for lån i bank og andre kredittinstitusjoner.

Ovennevnte erklæring og panterett tinglyses i følgende eiendom
gnr. 111, bnr. 507, snr.:

C 209	Tor Erik Iversen
C 304	Odd Berland og Ragnhild Lindberg ✓
C 309	Sven Knoph ✓
C 404	Theodor Levang ✓
D 217	Morten Haugseng og Marianne K. Haugseng ✓
D 219	Tønnes Hana ✓
D 308	Martha Korneliussen ✓
D 319	Solveig Aase ✓
D 408	Elvind Bze ✓
D 419	Arne Engelsen ✓
D 508	Harry Harestad ✓
D 619	Rita Dobrev ✓
E 210	Arvid Jensen ✓
E 221	Leif John Friestad ✓
F 212	Velforeningen Gann Terrasse ✓

som hefte på min eierseksjon.

Tor E. Iversen
Tor Erik Iversen
(som eier av snr. C 209).

Ragnhild Lindberg
Ragnhild Lindberg
(som eier av snr. C 304).

Odd Berland
Odd Berland og Ragnhild Lindberg
(som eier av snr. C 304).

Sven Knoph
Sven Knoph
(som eier av snr. C 309).

Theodor Levang
Theodor Levang
(som eier av snr. C 404).

Tone Gysland
Tone Gysland
Bertha Marie Iversen
(samtykker som ektefelle)

Bertha M. Wathun
Bertha Marie Iversen
(samtykker som ektefelle)

Björg Knoph
Björg Knoph
(samtykker som ektefelle)

Eise Levang
Eise Levang
(samtykker som ektefelle)

- 2 -

Morten Haugseug *Marianne K. Haugseug*
Morten Haugseug og Marianne K. Haugseug
(som eier av snr. D 217)

Tønnes Hana *Edith Hana*
Tønnes Hana Edith Hana
(som eier av snr. D 215) (samtykker som ektefelle)

Martha Korneliussen Enke
Martha Korneliussen
(som eier av snr. D 308)

Solveig Aase *Liv Tolland (ny eier)*
Solveig Aase Liv Tolland (ny eier)
(som eier av snr. D 319) *Kristoffer Tolland*

Eivind Bø UGIFT
Eivind Bø
(som eier av snr. D 408)

kopi av tinglyst kjøpekontr.
vedlegges.

Arne Engelsvold *Lillian Engelsvold*
Arne Engelsvold Lillian Engelsvold
(som eier av snr. D 419) (samtykker som ektefelle)

Harry Harestad UGIFT
Harry Harestad
(som eier av snr. D 508)

Rita Dobrev SÆREIE
Rita Dobrev
(som eier av snr. D 613)

Arvid Jensen *Laila Jensen*
Arvid Jensen Laila Jensen
(som eier av snr. E 210) (samtykker som ektefelle)

Leif John Friestad UGIFT
Leif John Friestad
(som eier av snr. E 221)

- 3 -

Vi bevitner at underskriveren(e) som er over 18 år, har
underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette
dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Else Sletland *Leif B. Vignes*
Else Sletland Leif B. Vignes

Adresse: *Bunnevik, Oslo* Adresse: *Brynjulvareberg*
Else Sletland (styreformann) Iflg. referat fra årsmøte
Leif B. Vignes (styresekretær) 6/2-89

Velforeningen Gann Terrasse
(som eier av snr. F 212) *Koll Kyllingsrud*

Vi bevitner at underskriveren(e) som er over 18 år, har
underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrifter(er) på
dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Reidun Ekeland *Reidun Ekeland*
Reidun Ekeland Reidun Ekeland

Sandnes, 10. april 1989

111/507

DAGBOKEFØRT
39 2
08 JAN 79 00214
SØRENSKRIVEREN I
SANDNES

Erklæring

vedr. veigrunn av ~~xxxxxxxxxxxx~~
matr. nr. 102 Langgaten.

Ved oppmålingsforretning av 14.08.1978 er 15.2 m2
~~xxxxxxxxxxxx~~
av matr. nr. 102 Langgaten
i Sandnes kommune utlagt til veigrunn med full disposisjons-
rett for kommunen til veiformål. Langgaten.

Ved eventuell framtidig endring av gjeldende planer, skal
arealet disponeres etter bystyrets nærmere bestemmelser.

Vederlaget, kr. 0.00, er avgjort.

Bilag: Oppmålingsforretning.

Sandnes, den
A/S BYGGEFELT
A/S Byggefelt

Til vitterlighet:

1. Lars Løbo. Født 11/10-39...
4070 Blandabig
2. Lars Tonfelsen. Født 11/10-39...
4020 Blandabig

9/1

100,-
15,-
115,-

SANDNES KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

Veigrunn Nr. 17/78
Kart AL-20-2.
Prot.

Målebrev

År 1978, den 14.08. ble i henhold til bygningslovens § 62 holdt kart- og
oppmålingsforretning over en veigrunnsparsell av
matr. nr. 102 Langgaten i Sandnes kommune.
Forretningen er forlangt av A/S Byggefelt
som har grunnbokshjemmel.

Forretningen utførtes av Frode Larsen
med kartvitnet Per I Bertelsen.

Ved forretningen møtte etter lovlig varsel (arkiv):
Forretningen ble utført som kontorforretning da nød-
vendige grenser tidligere er koordinatbestemt.

Grensebeskrivelse:

Parsellens sidelengder og tilgrensende matr. nr. går frem
av målebrevskartet, og den skal i sin helhet straks legges
ut til grunn for Langgaten.

Den oppmålte eiendom's areal er: 15.2 m2.

Eiendommens navn: Veigrunn. Forretningen sluttet: 09.08.1978.

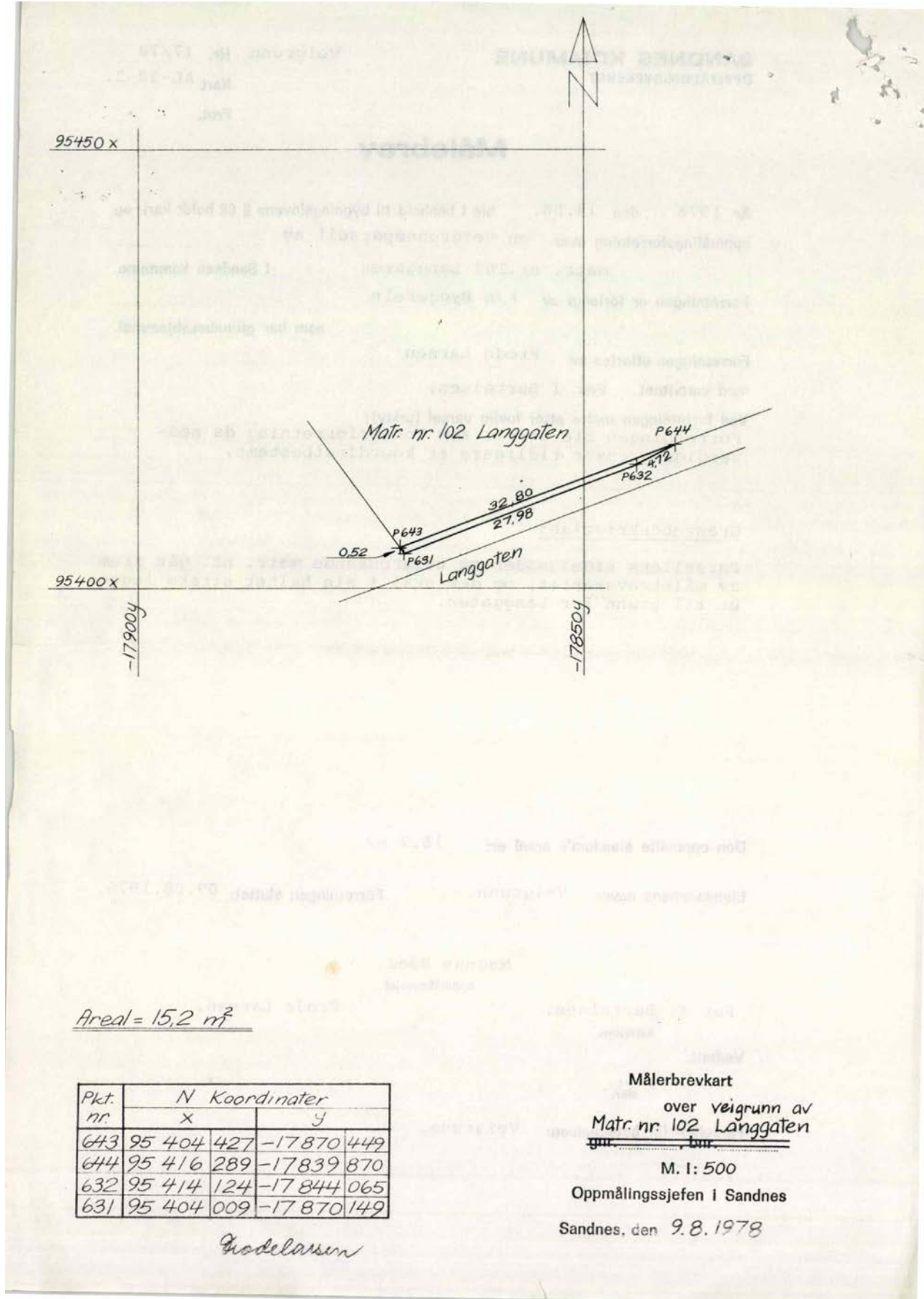
Magnus Røed.
oppmålingssjef.

Per I. Bertelsen.
kartvitne.

Frode Larsen.

Vedtatt:
eier.

Parsellen får betegnelsen: Veigrunn.



SANDNES KOMMUNE

DATO: 19.08.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.507.0.31
Adresse: Langgata 102 D
Eierkontakt: Haraugthy Hjørdis Lien

Kommunale avgifter for år 2025: kr 12 308,82 *

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 19.08.2025

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

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

Sandnes kommune, dato: 19.08.2025

Retningslinjer og Husordensregler for Velforeningen Gann Terrasse

§ 1

Ingen må sette fra seg sykler, ski eller annet i felles trapperom eller ganger. Beboerne må påse at utgangsdørene er låst til enhver tid.

Biler og andre kjøretøy skal parkeres på de regulerte oppstillings-plasser markert med leilighetsnr. Gjesteparkering både ute og inne skal ikke brukes av beboerne. Brudd på denne bestemmelsen belastes med kr. 50,- pr. døgn. Gjesteparkering utover 3 døgn skal avtales med styret. Uvedkommende parkering blir tauet bort for eiers regning.

Styret skal informeres om nye leietakere. Sykling, bruk av rullebrett og annen form for lek må ikke forekomme i garasjen.

Vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting, risting eller tørking av tøy, tepper eller sengetøy. Balkongen skal nyttes til lufting og risting på en hensynsfull måte. Tørking av tøy på balkongen må ikke være synlig utenfra. Beboerne må være påpasselig med å holde slukene åpne på sine terrasser.

§ 2

Nedkastluken for søppel skal bare brukes for tørt søppel som må pakkes inn i små pakker og lukkes forsvarlig med hyssing, heftemaskin og liknende. Det er strengt forbudt å kaste flasker og annet knuselig gjennom søppelsjakten. Flasker og glass skal leveres på miljøstasjonen. Elektriske artikler som kasseres leveres, tilbake til elektrisk butikk eller godkjent mottak. Organisk avfall skal legges i godkjent biopose, ikke plast, og plasseres i brun dunk. Pappesker brettes/skjæres til flatpakke og legges i blå dunk.

§ 3

Beboerne plikter å holde sine boder rene.

§ 4

Felles strømutgifter omfatter lys i ganger, trappehus, tilfluktsrom, adkomstbalkonger, panelovner og varmekabler i ganger, utendørs kabler samt drift av heis. Beboerne bør i egen interesse påse at strøm ikke brukes unødvendig.

§ 5

Eiendommen Langgt. 102 er fullverdiforsikret som er kombinert huseierforsikring med bygningskasko. Egenandel er for tiden kr. 10.000,- for byggets forsikring ved skade. Oppsatte markiser og innglassing inngår ikke i byggets forsikring. Fra forsikringsvilkårene nevnes de vesentlige dekninger:

BRANN

VANNLEDNING

Forsikringen omfatter ikke:

- a skade ved vanlig bruk, dusjing, søl eller kondens.
- b skade på våtrom (vaske-, dusj- og liknende) når dette ikke er vanntett eller er mangelfullt vedlikeholdt.

Revidert 17.02.2013

INNBRUDD

NATURSKADE

Som selveier har vi ansvar for hver vår eiendom, også forsikring. For å gjøre det enklest – og billigst er alle eiendommene (leilighetene) forsikret i en polise (huscierforsikring) og premien betales av husleien. Ved hver skade er det en egenandel, for tiden kr 10.000,- Skade vedrører selve bygget er Velferdsforeningen ansvarlig for, og betaler egenandel.

Skade som kan oppstå i egen leilighet, for eksempel lekkasje fra oppvaskmaskin, vaskemaskin, bereder, knust glass, sanitær-porselen og lignende må eier selv dekke egenandelen.

Når skade oppstår, meldes det omgående til foretningsfører. Skademeldingen fylles ut av eier og leveres foretningsføreren som vil kontakte selskapet for takst og besørge overlevert skademeldingen.

§ 6

Beplantning i blomsterkasser skal ikke være til sjenanse og må ikke føre til skader på bygget.

Støyende arbeid, boring og lignende er forbudt mellom kl. 19.00 og kl. 07.00 alle hverdager og forbudt helligdager/høytidsdager og lørdag etter kl. 17.00. Det skal være nattero fra 23.00 til 07.00

Musikk skal ikke spilles så høyt at det er til sjenanse for naboer.

Det er ikke tillatt å endre låssystemet.

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Mating av fugler må unngås p.g.a. rotteplager.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i blokken.

§ 7

Brannndører skal alltid være lukket

- Hensetting av møbler o.a. skal ikke forekomme i fellesganger – rømningsvei må ikke blokkeres.
- Slukkeutstyr og brann /røykvarsler i leilighet er eiers ansvar. Alle beboere må sette seg inn i hvordan brannslangen virker.
- Stålluker/evakueringsluker på terrasse er eiers ansvar å holde i orden.

§ 8

Vaktmestertjenesten består i grove trekk av følgende oppgaver:

- Vedlikehold av låser / dører / porter
- Belysning; fellesrom, utcområde og garasje
- Tilsyn/ kontroll med ventilasjon, VVS, elektriske anlegg, brannslange, nødlis og sprinkleranlegg
- Bossbehandling, støvsuging/ vasking av fellesganger. Vasking av vinduer i trappeoppganger
- Grøntarealer; gressklipping/kanting av plener. Gjødsling / kalking / sprøyting og vedlikehold av bed.

Revidert 17.02.2013

- Uteområder; Rengjøring av kummer og rister, veifeiing av felles uteområder og garasje. Opprenskning av boss og avfall på felles uteområde.

Styreleder og styremedlemmer har detaljert arbeidsmatrise over oppgavene vaktmestertjenesten er forpliktet til å utføre.

Det er mulig for hver enkel beboer å få utført arbeide fra vaktmestertjenesten i sin boenhet som da hver enkelt selv må betale.

Vedtatt mai 2025

**Vedtekter for boligsameiet
Vellaget Gann Terrasse**

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Vellaget Gann terrasse med adresse Langgata 102. Organisasjonsnummeret er 971 338 598.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 507 i Sandnes kommune. Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, rettigheter mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

Garasjeplass kan ikke leies ut til andre enn beboere i sameiet.

§ 5 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og fremlegges for styret. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal senest fire uker før møtet varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal

behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

- Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
- Neste års budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styrets medlemmer.
- Valg av styreleder, styre og varamedlemmer
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor

Sameiermøtet ledes av styrets leder. I dennes fravær velger sameiermøtet møteleder.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og en tilstedeværende sameier valgt av sameiermøtet.

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst åtte av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For følgende vedtak kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 12. Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8 Styret

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Sameiermøtet velger leder for styret og fire styremedlemmer. I tillegg velges ett varamedlem.

Styrets leder velges av sameiermøtet for ett år av gangen. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanleggenger i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter og sier opp regnskapsfører og andre funksjonærer herunder vaktmestertjenester, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

§ 9 Revisjon

Revisjon foretas av statsautorisert revisor eller registrert revisor.

§ 10 Bruken av eiendommen

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Sameiere har rett til å anlegge ladestasjon for elbil. Ladestasjonen skal være koplet til Sameiets infrastruktur, være kompatibel med Zaptec sin App (Software for beregning av forbruk) og monteres på forskriftsmessig måte av autorisert montør. Kostnadene beregnes ut fra gjeldende strømpris pluss kostnader knyttet til registrering av forbruk og kalkulering av månedlig pris for dette. Styret beregner et passende beløp som innbetales akonto månedlig. Avregning gjøres årlig. Ladestasjoner godkjent av Styret før Sameiets infrastruktur ble montert, får beholde disse. Det er ikke lov å lade elbil fra fellesstrøm i garasjeanlegget.

Styret skal godkjenne montering av markiser, vinterhager, parabolantenner, varmepumper og lignende på byggets fasader, herunder på og i balkonger.

Sameiermøtet fastsetter husordensregler.

§ 11 Vedlikehold av fellesarealer mm.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Sameierne skal for egen regning sørge for renhold og annet innvendig vedlikehold av egen bod.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 12 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne med en lik andel på hver av boligseksjonene.

Sameiet har opprettet et vedlikeholdsfond. Månedlig innbetaling fastsettes av Sameiemøtet. Uttak fra fondet besluttet av Styret. Enkeltuttak over NOK 100.000,- skal vedtas av normalt eller ekstraordinært Sameiemøte. Årlig uttak over NOK 200.000,- skal vedtas av normalt eller ekstraordinært Sameiemøte. Ved salg av eierseksjon kreves et gebyr på kroner 7.000,- til dekning av sameiets kostnader i forbindelse med salget.

§ 13 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal hver måned, forskuddsvis, innbetale et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side og medfører gebyr.

§ 14 Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggdeler. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 15 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte sameier er forpliktet å ha innboforsikring som dekker bekjempelse av skadedyr (Skjeggkre, Veggedyr o.l.)

§ 17 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20 Husordensregler

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om husordensreglene og vedtekter for sameiet.

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024/2025 FOR
VELLAGET GANN TERRASSE**



Sted: Thon hotell Sandnes(Motorhotellet)

Onsdag 7. mai 2025 Kl. 18:00

1. Leder ønsker velkommen
2. Valg av møteleder og referent
3. Godkjenning av innkalling og opprop
4. Valg av tellekorps og to til å underskrive protokoll
5. Årsberetning
6. Regnskap / budsjett / revisjon (Eget vedlegg)
7. Forslag fra Styret
8. Innkomne forslag til årsmøte
9. Valg av styre og valgkomite
10. Valg av revisor

Kun andelseiere kan delta på årsmøte. Dersom andelseiere ikke kan møte og ønsker å sende en stedfortreder, må vedkommende ha med skriftlig fullmakt og framlegge denne ved registrering på møtestedet eller sende denne til styret på forhånd.

3. Årsberetning 2024/2025

Sameiets leder er en mann. Styret har bestått av 5 medlemmer, samt 1 varamedlem. 2 kvinner og 4 menn. Ut fra sameiets størrelse har ikke styret funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Styret i Vellaget har i 2024/2025 vært:
Eivin Strømland – leder (på valg) 48112950
Rebecca Ramsland – Sekretær (ikke på valg) 93605231
Arnfinn Bilstad - styremedlem (på valg) 91576382
Jostein Jensen - styremedlem (ikke på valg) 48124724
Helen Malmin – varamedlem (på valg)

Styrets godtgjørelse	Styreleder kr.60 000,
	Styremedlem kr.15 000
	Varamedlem kr 10.000 kr
	Møtegodtgjørelse kr.500 pr. møte.

Regnskapsfører:	Dataplan v/ Alf Bjarne Ihle
Revisor for 2023:	Idsø & Ravnås Revisjon AS

Valgkomiteen har bestått av:	Kristoffer Skjørestad
	Lars Martin Øverland

Saker som styret har arbeidet med i 2024/2025:

- Styret har hatt 10 styremøter i 2024/2025.
- Behandlet søknader, fulgt opp økonomi og foretatt nødvendige reparasjoner samt forfallende vedlikehold.
- Prosjekt ventilasjon (A og B)
- Fasadevask
- Lekkasjer mellom terrasser og bygg
- Avløpslekkasje i A (pågående)
- Lekkasje av kloakk til overvann (pågående)
- Ombygging av vanntilførsel til Sameiet med installasjon av vannmålere (NOK 169.477,-)
- Prosjekt Heis i D (pågående)
- Avholdt dugnad

Spyling og soping av garasje er utført av styret i samarbeid med Boservice

Avløpssluker i atrium og garasje.

Styret vil minne alle om ikke å rengjøre bøtter og annet verktøy i slukene dersom det har vært i bruk i forbindelse med sement, fliselim eller lignende. Dette er effektive tetningsmidler som ikke må havne i slukene.
Minner og om vedtak på årsmøte 2015 om konsekvensen av planter i blomsterkasser som blir for store og kan spreng kassen.

Det er og mulig for hver enkelt beboer å få utført arbeid fra Boservice til fordelaktige priser i sin boenhet som da hver enkelt selv må betale.

Nettingboder i fellesrom

Usolgte boder kan kjøpes/leies etter avtale med styret, pris for kjøp kr. 8000,- Leie kr. 200- per måned. Boder kan kun leies ut til beboere.

Forsikringsselskap på bygningsmasse er fortsatt Tryg. Forsikringsvilkår kan fås av styret. Styret vurderer ny avtale på grunn av 40 års regel.

Egenandel for andelseiere er kr 15.000,- og for glass skader kr 5.000,-.

Det er ikke avholdt et evalueringsmøte med Boservice i 2024, men det vil skje i 2025.

Minner om tidligere årsmøtevedtak hvor det ble opprettet e-mail adresse som beboerne kan bruke for å kommunisere med styret: styretgannterrasse@lyse.net Den røde postkassen kan fremdeles benyttes, den henger ved siden av postkassene i 3. etasje i «D» bygget.

4. Miljørapport

Det er montert sensorstyrte lysarmaturene i fellesgangene og tidsstyrt bryter av de fleste lysarmaturene i garasjeanlegg mellom 23:00 og 06:00. Utvendige varmekabler blir kun brukt v/behov, dette har en klar miljø – og økonomisk gevinst. **Kildesortering av boss fra beboere har et forbedringspotensial, minner om tidligere utlevert infoskriv. Nye utelys er montert med led lys som er strømbesparende**

Sameiet er ellers ikke av en slik art at det forurensrer miljøet.

5. Orientering om planlagt vedlikehold / reparasjoner

Underliggende orientering gjenspeiles i budsjettet for 2025

Beskrivelse av planlagt arbeid under posten andre vedlikeholdsarbeider:	Kostnad:	kommentar
Slamsuging/spyling av rør og kummer i garasje	20 000,-	Anslag
Utbedringer av kommende lekkasjeskader	200 000,-	Anslag
Årlig kontroll sprinkleranlegg i garasje	30 000,-	Påbudt
Reparasjon/oppgradering av ventilasjon	Ca.500 000,-	Anslag / vedlikeholdsfond
Diverse vedlikehold	250 000,-	Anslag
Årlig kontroll av heis	30 000,-	Påbudt
Budsjett vedlikeholdsarbeider	1 030 000,-	

6. Forslag fra styret

- 1. Skifte ut heisen i D.
Denne er nå 45 år gammel og er langt over forventet levetid. Styret foreslår at denne blir erstattet med ny heis. Kostnad NOK 2.000.000,- til 2.300.000,- som blir tatt fra Vedlikeholdsfond.
- 2. Økning av innbetaling til Vedlikeholdsfond med NOK 200,-/mnd. til NOK 1.500,-/mnd.
- 3. Skifte av forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige. (Økning av premie på NOK 150.000,-)
- 4. Økning av innbetaling til Felleskostnader med NOK 370,-/mnd. til NOK 2.480,-/mnd.
- 5. Ingen endring i godtgjørelse til styremedlemmer.
- 6. Beholde forretningsfører og revisor.
- 7. Endring av § 15 Forsikring i vedtektene:

§ 15 Forsikring (Nåværende versjon)

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.
Innboforsikring må dekkes av den enkelte sameier.

§ 15 Forsikring (Forslag)

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.
Den enkelte sameier er forpliktet å ha innboforsikring som dekker bekjempelse av skadedyr (Skjeggkre, Veggedyr o.l.)

8. Forslag fra seksjonseier.

Ingen

Årsberetning 2024/2025 for Vellaget Gann Terrasse

Sameiets leder er en mann. Styret har bestått av 5 medlemmer, samt 1 varamedlem. 2 kvinner og 4 menn. Ut fra sameiets størrelse har ikke styret funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Styret i Vellaget har i 2024/2025 vært:
Eivin Strømmland – leder (på valg) 48112950
Rebecca Ramsland – Sekretær (ikke på valg) 93605231
Arnfinn Bilstad - styremedlem (på valg) 91576382
Jostein Jensen - styremedlem (ikke på valg) 48124724
Liv Øverby – styremedlem (på valg) 40202069
Helen Malmin – varamedlem (på valg) 97189711

Styrets godtgjørelse
Styreleder kr.60 000,
Styremedlem kr.15 000
Varamedlem kr 10.000 kr
Møtegodtgjørelse kr.500 pr. møte.

Regnskapsfører: Dataplan v/ Alf Bjarne Ihle
Revisor for 2023: Idsø & Ravnås Revisjon AS

Valgkomiteen har bestått av:
Kristoffer Skjørestad
Lars Martin Øverland

Saker som styret har arbeidet med i 2024/2025:

Styret har hatt 10 styremøter i 2024/2025.
Behandlet søknader, fulgt opp økonomi og foretatt nødvendige reparasjoner samt forfallende vedlikehold.
Prosjekt ventilasjon (A og B)
Fasadevask
Lekkasjer mellom terrasser og bygg
Avløpslekkasje i A (pågående)
Lekkasje av kloakk til overvann (pågående)
Ombygging av vanntilførsel til Sameiet med installasjon av vannmålere (NOK 169.477,-)
Prosjekt Heis i D (pågående)
Avholdt dugnad

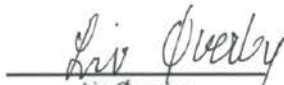
Spyling og soping av garasje er utført av styret i samarbeid med Boservice

Sandnes, 5/5 2025,
Styret i Vellaget Gann Terrasse


Eivin Strømland
styreleder


Arnfinn Bilstad
styremedlem


Jostein Jensen
styremedlem


Liv Øverby
styremedlem


Rebecca Ramsland
styremedlem

Årsregnskap for 2024

Vellaget Gann Terrasse

Org.nr. 971 338 598

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Vellaget Gann Terrasse

RESULTATREGNSKAP	Noter	2024	2023	Bud. 2024	Bud. 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 787 040	1 693 440	1 872 000	1 982 880
Innkrevde strømkostnader		8 040	6 250	10 000	10 000
Innkrevd til vedlikeholdsfond	9	979 200	648 000	800 000	1 209 600
Andre driftsinntekter	12	32 120	38 866	30 000	30 000
SUM INNETEKTER		2 806 400	2 386 556	2 712 000	3 232 480
KOSTNADER					
Styrehonorar og andre honorar	2	156 576	132 698	205 000	175 000
Revisjonshonorar	3	22 500	20 000	32 000	32 000
Forretningsførerhonorar	4	68 525	56 638	90 000	90 000
Vedlikehold	5	740 802	529 985	1 252 000	1 030 000
Heis - vedlikehold/telefon		95 789	72 807	800 000	2 400 000
Vaktmestertjenester	6	364 428	297 709	300 000	400 000
TV - Internett		70 399	76 896	150 000	75 000
Forsikringer		195 569	171 675	225 000	350 000
Fellesstrøm		181 389	202 141	250 000	250 000
Andre driftskostnader	7	47 226	47 524	37 400	50 000
SUM KOSTNADER		1 943 203	1 608 074	3 341 400	4 852 000
DRIFTSRESULTAT		863 197	778 482	-629 400	-1 619 520
Renteinntekter		236 395	89 903	25 000	200 000
Rentekostnader		259	324	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTekt. OG -KOST		236 137	89 580	25 000	200 000
ÅRSRESULTAT	11	1 099 334	868 062	-604 400	-1 419 520
Disponering av resultat:					
Overført fra/til egenkapital		120 134	220 062	0	-329 120
Overført fra vedlikeholdsfond	9	0	0	0	-2 300 000
Oveført til vedlikeholdsfond	9	979 200	648 000	0	1 209 600
Totalt disponert		1 099 334	868 062	0	-1 419 520

Vellaget Gann Terrasse

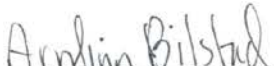
BALANSE	Noter	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	8	26 425	23 308
Sum fordringer		26 425	23 308
Bankinnskudd, kontanter			
Innestående på driftskonto		399 829	525 794
Innestående på særvilkår	9	7 321 198	6 107 569
Sum bankinnskudd og kontanter		7 721 027	6 633 363
Sum omløpsmidler	11	7 747 452	6 656 670
SUM EIENDELER		7 747 452	6 656 670

Vellaget Gann Terrasse

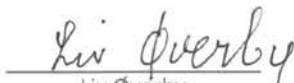
BALANSE	Noter	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskudd egenkapital		1 858 781	1 738 647
Vedlikeholdsfond	9	5 791 350	4 812 150
Sum egenkapital		7 650 131	6 550 797
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 851	5 510
Leverandørgjeld		57 759	71 513
Annen kortsiktig gjeld	10	15 711	28 849
Sum kortsiktig gjeld	11	97 321	105 873
Sum Gjeld		97 321	105 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 747 452	6 656 670

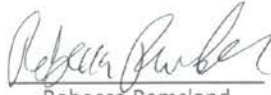
Sandnes, 5/5 2025,
Styret i Vellaget Gann Terrasse


Eivind Strømland
styreleder


Arnfinn Bilstad
styremedlem


Jostein Jensen
styremedlem


Liv Øverby
styremedlem


Rebecca Ramsland
styremedlem

Årsregnskap for Vellaget Gann Terrasse - 2024

Note 1Regnskapsprinsipp

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmiddel. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp, er oppført som langsiktig gjeld.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2Personalkostnader/styrehonorar

	I år	I fjor
Styrehonorar	137 227	116 300
Andre honorar	-	-
Lønn - renhold	-	-
Arbeidsgiveravgift	19 349	16 398
Sum	156 576	132 698

Sameiet har ingen ansatte pr. 31.12.24

Sameiet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er på kr. 22 500 og gjelder revisjon av sameiet i 2024.

Note 4Forretningsførerhonorar

	I år	I fjor
Forretningsførsel kostnadsført ordinært	60 400	49 213
Forretningsførsel kostnadsført ekstraarbeid	8 125	7 425
	68 525	56 638

Ekstraarbeid gjelder stort sett arbeid med omsetning av leiligheter.

Note 5Reparasjon/vedlikehold

	I år	i fjor
Fasaderehabilitering og Enovakartlegging	186 137	240 883
-motatt Enova Støtte	-200 000	-
Vannlekkasje terrasser /vedlikehold terrasser	196 158	-
8 boder	-	63 000
Veggdysanering	-	25 763
Avtrekksvifter/ventilasjon	313 518	57 800
Portservice og låseservice	69 601	11 649
Renhold og fasadevask	125 265	28 996
Rørlegger	2 261	9 033
Elektriker, nødløs, porttelefon etc.	38 179	77 116
Løpende vedlikehold	9 683	15 746
Sum andre driftskostnader	740 802	529 985

Note 6Vaktmestertjenester

Inngått kontrakt med Bo Service vedr. vaktmestertjenester utgjør kr.364 428

Note 7Andre driftsutgifter

	I år	I fjor
Kontorrekvisita	1 080	2 100
Møteutgifter	12 345	8 407
Telefon/porto	2 846	2 406
Bankgebyr og betalingsomkostninger	27 308	25 082
Diverse andre småutgifter	3 647	9 528
	47 226	47 524



Note 8 Andre fordringer

	I år	I fjor
Forskuddsbetalt forsikring pr. 31.12	16 425	14 310
Strøm Elbil-lading 2023 - fakturert i 2024		-
Andre forskuddsbetalte kostnader for 2023	10 000	9 000
	26 425	23 310

Note 9 Vedlikeholdsfond/Egenkapital

Det innkreves kr. 1 300,- pr. mnd til Vedlikeholdsfond (økt fra kr. 900 fra og med juni måned)

	I år	I fjor
Saldo vedlikeholdsfond 1.1.	4 812 150	4 164 150
Avsatt til vedlikeholdsfond i året	979 200	648 000
Bruk av vedlikeholdsfond til vedlikehold	-	-
Sum	5 791 350	4 812 150
Innestående i bank på særvilkår	7 321 198	6 107 569

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	I år	I fjor
Strøm desember	15 711	23 244
Annen kortsiktig gjeld	15 711	23 245

Note 11 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01	6 550 798	5 682 737
B. Endring i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 099 334	868 062
Tilbakeført avskrivning	-	-
Kjøp/salg anleggsmidler	-	-
Avdrag på langsiktige lån	-	-
Endringer i andre langsiktige poster	-	-
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	1 099 334	868 062
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12.	7 650 132	6 550 798
Omløpsmidler:	7 747 452	6 656 670
Kortsiktig gjeld:	97 321	100 268
Disponible midler:	7 650 132	6 556 403
Herav innestående på særvilkår	7 321 198	6 107 569

Note 12 Andre driftsinntekter

	I år	I fjor
Utleie/salg boder	9 600	17 040
Purregebyr	-	770
Flyttegebyrer	21 020	18 656
Dugnad	1 500	2 400
	32 120	38 866

Protokoll

Årsmøte i Vellaget Gann Terrasse for 2024.

Avholdt 7. mai 2025 på Thon Hotell, Lura.

Leder Eivin Strømland ønsket velkommen og foreslo seg selv som møteleder.
Enstemmig vedtatt

Rebecca Ramsland ble foreslått som referent.
Enstemmig vedtatt

Det ble utført opprop av de fremmøtte. Det var 32 andelseiere til stede og 3 fullmakter. Totalt 35 gyldige stemmer ved valg.

Innkallingen ble godkjent uten merknader. Valg av:

Tellekorps: Mads Øverland og Kjell Siversgård.
Enstemmig vedtatt

Underskrive protokoll: Aud Toril Gilje Hetland og Kjell Siversgård .
Enstemmig vedtatt

Møteleder gikk igjennom årsberetningen for 2024, regnskap for 2024 og budsjett for 2025.
Årsberetningen, regnskap og foreløpig budsjett ble godkjent uten merknader.

Miljørapporten for 2024 ble gått igjennom og
ble tatt til etterretning uten merknader.

Forslag fra Styret

- Skifte ut heisen i D.
Denne er nå 45 år gammel og er langt over forventet levetid. Styret foreslår at denne blir erstattet med ny heis. Kostnadsestimat NOK 2.000.000,- til 2.300.000,- som blir tatt fra Vedlikeholdsfond.
Enstemmig vedtatt
- Økning av innbetaling til Vedlikeholdsfond med NOK 200,-/mnd. til NOK 1.500,-/mnd.
Enstemmig vedtatt



3. Skifte av forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige eller IF. (Økning av premie på NOK 150.000,-)
Enstemmig vedtatt
4. Økning av innbetaling til Felleskostnader med NOK 370,-/mnd. til NOK 2.480,-/mnd.
Enstemmig vedtatt
5. Ingen endring i godtgjørelse til styremedlemmer.
Enstemmig vedtatt
6. Beholde forretningsfører og revisor.
Enstemmig vedtatt
7. Endring av § 15 Forsikring i vedtektene: **Enstemmig vedtatt**

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like. Den enkelte sameier er forpliktet å ha innboforsikring som dekker bekjempelse av skadedyr (Skjeggkre, Veggedyr o.l.)

Valg.

Valgkomiteen ved Lars Martin Overland la frem sin innstilling. Det var ingen andre forslag.

Leder: Jostein Jensen, 1 år

Styremedlem: Rebecca Ramsland (sekretær), 2 år

Styremedlem: Arnfinn Bilstad, 2 år

Styremedlem: Liv Overby, 2 år

Styremedlem: Rebecca Ramsland (ikke på valg)

Styremedlem: Frode Bjerga, 2 år

Varamedlem: Helen Malmin, 1 år

Leder: Jostein Jensen – **valgt ved akklamasjon**

Styremedlemmer og varamedlem - **valgt ved akklamasjon.**

Revisor: Idsø & Ravnås Revisjon AS / Forretningsfører: Dataplan - **valgt ved akklamasjon.**

Styret foreslo at valgkomiteen ble gjenvalgt. Det var ingen andre forslag.

Valgkomite: Kristoffer Skjørestad og Lars Martin Overland. - **valgt ved akklamasjon.**

Referent: Rebecca Ramsland

Sandnes den: 8/5-25

Aud-Toril Gilje Hetland

Sandnes den: 8/5-25

Kjell Sivertsgård

Til årsmøtet i Vellaget Gann Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vellaget Gann Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 099 334. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av eierseksjonssameiets 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sandnes, 6. mai 2025
 Idsø & Ravnås Revisjon AS



Odd Harry P. Hemnes
 statsautorisert revisor



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Langgata 102D
4306 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd.Sola
Saksbehandler: Geir Helgeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre