

**aktiv.**

Langgata 102D, leil 508, 4306 SANDNES

**Sentrumsnær 2-roms  
selveierleilighet med innglasset  
balkong - Parkering i lukket felles  
garasjeanlegg**



Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 190 000,-

**Omkostn.:** Kr 81 140,-

**Total ink omk.:** Kr 3 271 140,-

**Felleskostn.:** Kr 3 980,-

**Selger:** Liv Tjessem

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1981

**BRA-i/BRA Total** 62/72 kvm

**Tomtstr.:** 5343.9 kvm

**Soverom:** 1

**Antall rom:** 2

**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 507

**Snr.** 52

**Oppdragsnr.:** 1403260227

# Rolig og sentralt, bare en kort spasertur fra Sandnes sentrum. Er dette leiligheten for deg?

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å presentere en flott 2-roms leilighet i Langgata 102D leil. 508, beliggende midt i Sandnes sentrum.

Boligen inneholder:

5. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Bod i 2. etasje.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg. Mulighet for elbil-lader. Gjesteparkering i anlegg og like utenfor bygget.

Leiligheten har en rolig og fin sentral beliggenhet, kun en spasertur unna Sandnes sentrum. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som boligblokken ligger godt tilbaketrasket, gjør denne beliggenheten populær og etterspurt.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Innglasset balkong
- Sykkelparkering i anlegg
- Felles areal for bilvask i anlegg

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	38
Tilstandsrapport .....	47
Budskjema .....	162

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 72 kvm

TBA: 16 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 62 kvm Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

BRA-e: 10 kvm Ekstern bod

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

16 kvm Innglasset balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Ekstern bod 10 m<sup>2</sup> ble målt til 9,59m<sup>2</sup> er med i arealberegninger i eksternt bruksareal.

Betongvegg mellom bad og soverom er med i arealberegninger.

Leiligheten har parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer gjesteparkering i lukket garasjeanlegg.

I garasjeanlegget er det areal for vask av bil.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vinkler og innvendig betongvegg gjør det utfordrende å måle areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5343.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt. Ryddig og fint beplantet fellesområde som skaper en trivelig atmosfære, og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde midt i Sandnes sentrum. Området er familievennlig og har kort avstand til både sentrum og flotte rekreasjonsområder.

Beliggenheten kan tilby gode servicetilbud i nærområdet med dagligvarebutikker som Kiwi Vågsgata og Rema 1000 Varatun. Sandnes sentrum ligger ca. 10 minutters gange fra boligen og byr på et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, kino, restauranter, kulturtilbud og offentlig servicetilbud. Det er også kort kjørevei til Kvadrat kjøpesenter med 170 butikker.

For den som er glad i tur og aktivitet finnes det flere flotte turområder i nærheten, blant annet Gisketjern, Ormaskogen og Sandvedparken. Fra Sandvedparken kan man følge turstiene videre rundt Stokkelandsvannet. Området byr på flotte turstier, trimpark, lekeområder og gode rekreasjonsmuligheter. Populære turområder som Dalsnuten, Lifjell og Melsheia ligger også en kort kjøretur unna.

Det er gode skole- og barnehagetilbud i området med blant annet Langgata og Trones barnehage, Trones skole, Giske ungdomsskole og Vågen videregående skole i nærheten.

Fra leiligheten er det kort vei til togstasjon med hyppige avganger både nordover mot Stavanger og sørover i regionen. Det er også gode bussforbindelser fra området.

Til tross for den sentrale beliggenheten ligger eiendommen i et rolig og etablert område med grønne uteområder i nærheten.

For flere detaljer og kart, se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter i området.

### **Bygningssakkyndig**

Stokka Takst;

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er fra 1981.

Fasadene består av malt betong og fasadeplater.

Taket er en flat konstruksjon tekket med papp eller PVC-folie, og parapetene er tekket med beslag av metall.

Leilighetens etasjeskillere er av betong.

Leiligheten har aluminiumsvinduer med 2-lags glass. Hoveddøren har brannsertifisering fra 1980. På balkongen er det en skyvedør av aluminium med 2-lags glass fra 1979.

Balkongen har gulv av betong og er innglasset. Innglassingen ble utført i 2018.

## **Innhold**

Vi i Aktiv Eiendom har gleden av å presentere en flott 2-roms leilighet i Langgata 102D leil. 508, beliggende midt i Sandnes sentrum.

Boligen inneholder:

5. etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Bod i 2. etasje.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg. Mulighet for elbil-lader. Gjesteparkering i anlegg og like utenfor bygget.

Leiligheten har en rolig og fin sentral beliggenhet, kun en spasertur unna Sandnes sentrum. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som boligblokken ligger godt tilbaketrukket, gjør denne beliggenheten populær og etterspurt.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Innglasset balkong
- Sykkelparkering i anlegg
- Felles areal for bilvask i anlegg

Velkommen til visning - Husk påmelding!

## **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:

Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Vinduer

Avvik:

Vinduer er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til isolasjonsevne.

Utvendig - Dører

Avvik:

Skyvedør er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til isolasjonsevne.

Innvendig - Overflater

Avvik:

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er påvist skader på overflater.

Det er fuktskade på parkett i stue og på kjøkken.

Det er merker i overflaten på gulv i stuen.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er naturlige skjevheter i gulvene som vurderes å være forårsaket av normale/ naturlige setninger i konstruksjonen.

Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørkarmer har slitasje.

Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad har ikke tilfredstillende luftespalte under dør og ikke ventil i vindu eller vegg.

Kjøkken - Kjøkken - Avtrekk

Avvik:

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Leiligheten har ikke ventiler i yttervegg.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik:

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

Vannrør har en alder på 45 år og da er mere enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Stakeluke er ikke observert.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble ikke observert tilluftsventiler i leiligheten.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik:

Det er påvist andre avvik:

Alder på varmtvannsbereder er ukjent, kan være eldre enn 20 år.

Tid for utskifting er uvist.

Varmtvannsbereder har ikke tilkomst eller inspeksjonsluke.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.  
Membran er lagt over klemringen i sluken, dette kan være en utett løsning.  
Sluk er fra byggeåret og mere enn halvparten av forventet levetid på slukløsning er oppnådd.  
Rør opp fra gulv er ikke dekket med membran 10 cm over gulv.

Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik:

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplate ved underlimet vask har stor skade.

Tilstandsgrad 3 er valgt på grunnlag av skade på benkeplate.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig - Taktekking

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

### **Innbo og løsøre**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Opplegg for Lyse Altiboks (må tilkobles).

### **Parkering**

En parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Mulighet for elbil-lader.

Garasjeanlegg har også noen gjesteparkeringsplasser, samt at sameiet har utvendig gjesteparkering.

Sykkelparkering i anlegg.

Det er selvbetjent vaskemuligheter i garasjeanlegget.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 92250736

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Pliktig medlemskap i velforening.

Se sameiets vedtekter under punkt §14 for seksjonseierens og punkt §11 sameiets vedlikeholdsplikt. Vedtekter er vedlagt salgsoppgave.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

NB: Alt løssøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løssøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler på badet. Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no).

### Energimerke

Ikke angitt .

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

### Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

-----  
81 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 283 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 285 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 456 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter kun renovasjonsgebyr.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

6395/645491

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr 3 980,- pr. måned inkluderer.

- Styrehonorar og andre honorar
- Revisjonshonorar
- Forretningsførerhonorar
- Vedlikehold
- Heis- vedlikehold/telefon
- Vaktmestertjenester
- Tv-Internett
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Fellestrøm
- Andre driftskostnader

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 980

### **Andel fellesformue pr. 21.04.2026**

Kr 125 446

## Sameiet

### **Sameienavn / Organisasjonsnummer**

Vellaget Gann Terrasse / 971338598

### **Om sameiet**

Styreleder: Jostein Jensen

Mobil: 48124724

E-post: josteins@gmail.com

Se sameiets vedtekter under punkt §14 for seksjonseierens og punkt §11 sameiets vedlikeholdsplikt. Vedtekter er vedlagt salgsoppgave.

Styreleder informerer at månedlige felleskostnader skal økes fra og med 01.06.2026. Styret foreslår at fellesutgiftene økes med kr 500 per måned per enhet. Bakgrunnen for forslaget er at kostnader til vann nå faktureres sameiet samlet, og ikke den enkelte beboer direkte. Vannkostnaden er estimert til om lag kr 400 per måned per enhet. I henhold til gjeldende vedtekter skal felleskostnader fordeles likt på alle eiere, og økningen vil derfor bli fordelt likt på alle sameiets 72 enheter. Den resterende delen av økningen, ca. kr 100 per måned per enhet, dekker økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiet.

Saker som styret har arbeidet med i 2025/2026:

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden 2025/2026. I løpet av perioden har styret behandlet innkomne søknader, fulgt opp vellagets økonomi og sørget for nødvendige reparasjoner og løpende vedlikehold.

Følgende tiltak og aktiviteter er gjennomført:

- Prosjekt heis i bygg D er fullført
- Lekkasjer mellom terrasser og bygg er utbedret
- Lekkasje av kloakk til overvann er utbedret
- Forsikringsselskap er byttet fra Tryg til Gjensidige
- Beskjæring av hekker og trær på eiendommen er utført
- Det er avholdt dugnad
- Det er opprettet nettside for vellaget

For perioden 2026/2027 vil styret fortsette arbeidet med drift av vellaget og vedlikehold etter behov, og arbeide for å ivareta vellagets interesser på best mulig måte. Bygningsmassen har nå passert 45 år, noe som tilsier at behovet for vedlikehold og oppgraderinger vil øke i tiden fremover. Det har vært en del utfordringer knyttet til vannlekkasjer, og dette vil være et område styret vil ha særlig oppmerksomhet på fremover.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Dataplan

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 111, bruksnummer 507, seksjonsnummer 52 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/111/507/52:

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

16.11.1971 - Dokumentnr: 904330 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Markveien nr. 2, 8 oog 12  
Ullandhauggt. nr 16  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:507  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1974 - Dokumentnr: 2170 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 52  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 6395/645491  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 72 SEKSJONER

29.06.1978 - Dokumentnr: 990046 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Langgaten nr. 100  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:507  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.1979 - Dokumentnr: 990050 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Langgt. 102A  
R. Amundsensgt, 5A  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:507  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1183910 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:507 Snr:52

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger brukstillatelse, datert 24.04.1981 og ferdigattest på ny heis og gangbroer, datert 03.07.2018.

Det foreligger brukstillatelse for heis i Langgata 102D, datert 16.04.2026.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger er separert.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og er omfattet av gjeldende reguleringsplaner:

-PlanID 5101-31B. Endret regulering for kvartalet Langgt.,R. Amundsensgt.,

Ullandhauggt., og Markveien, Gang Terrasse. Vedtatt dato: 15.03.1973  
-PlanID 88103. Endret regulering for området mellom Roald Amundsensgt. og Markveien. Vedtatt dato: 02.05.1989.  
-PlanID: 2002127. Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass-Stavanger grense. Vedtatt dato: 14.12.2004.  
-PlanID: 2016102. Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum. Vedtatt dato 14.03.2022

Reguleringsplan ID 202414 og 202505 er under arbeid - Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord, og Detaljregulering for delfeltene K14 og K15 - Straen brygge.

Kommuneplan id 201712 - kommunedelplan for Sandnes sentrum, ikkretredelse 16.12.2019.

Hensynsonenavn H320 - Flomfare  
Hensynsonenavn H410 - Krav vedr. infrastr.  
Hensynsonenavn H190 -Andre sikringssoner

Kommuneplan id 202005 - kommunedelplan for Sandnes sentrum, ikkretredelse 15.05.2023.

Hensynsonenavn H310 - Ras- og skredfare  
Hensynsonenavn H320 - Flomfare  
Hensynsonenavn H190 -Andre sikringssoner  
Hensynsonenavn H220 & 210 - Gul og rød sone T-1442

Eiendommen ligger også inn under diverse hensynssoner som for eksempel. støy m.m. For nærmere informasjon henvises det til kommuneplaner.

Reguleringsplaner og kommuneplaner m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmeidler.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og planrapport for området følger vedlagt salgsoppgave.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved fremleie må det søkes styret.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,95 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 21 900,- og oppgjørshonorar kr 8 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Jonas Le  
Eiendomsmegler MNEF  
jonas.le@aktiv.no  
Tlf: 941 66 646

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942  
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

**Salgsoppgavedato**

01.05.2026

**Velkommen til**  
**Langgata 102D, leil 508**

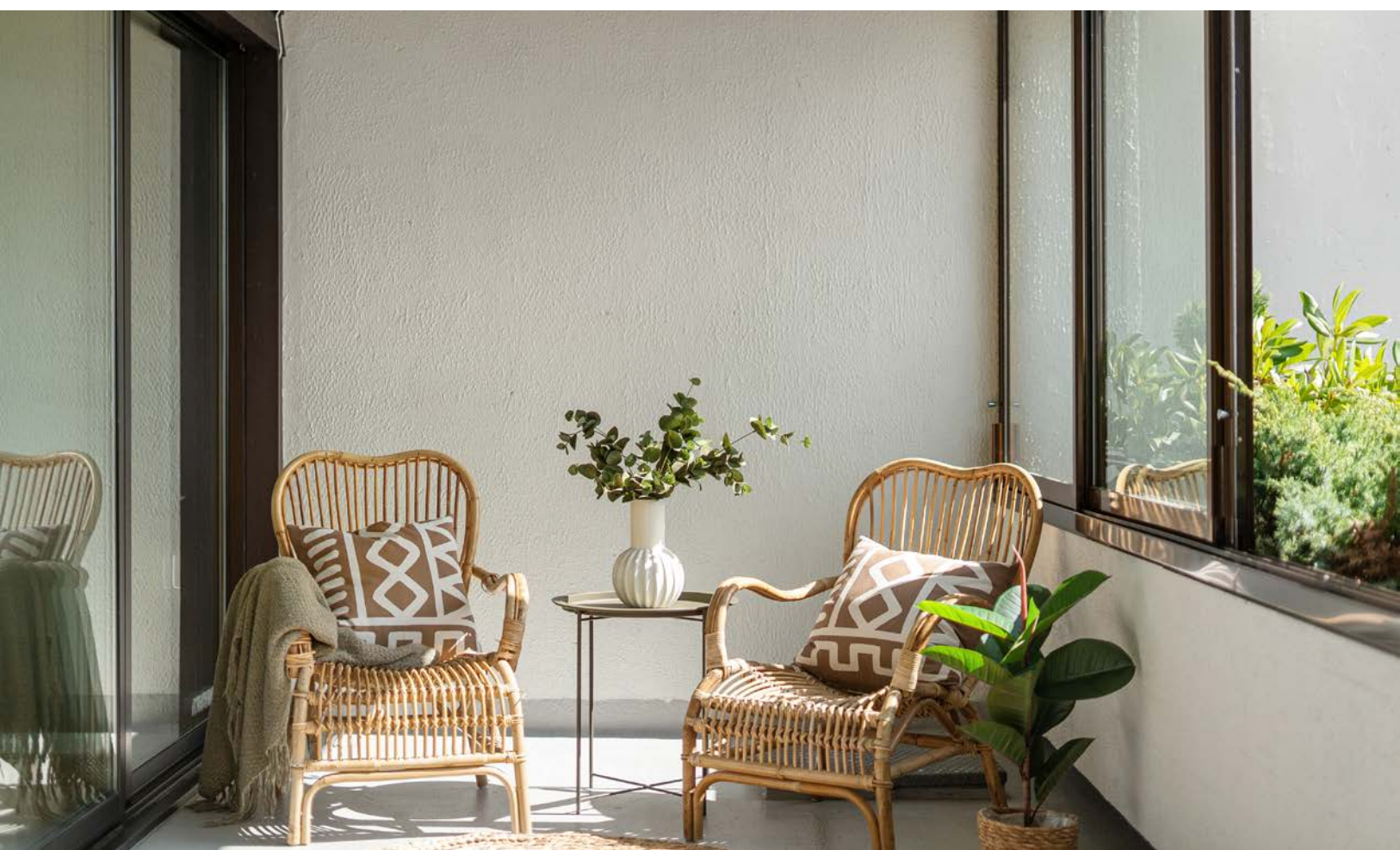
presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling.

Foto: Hanne T. Karlsen









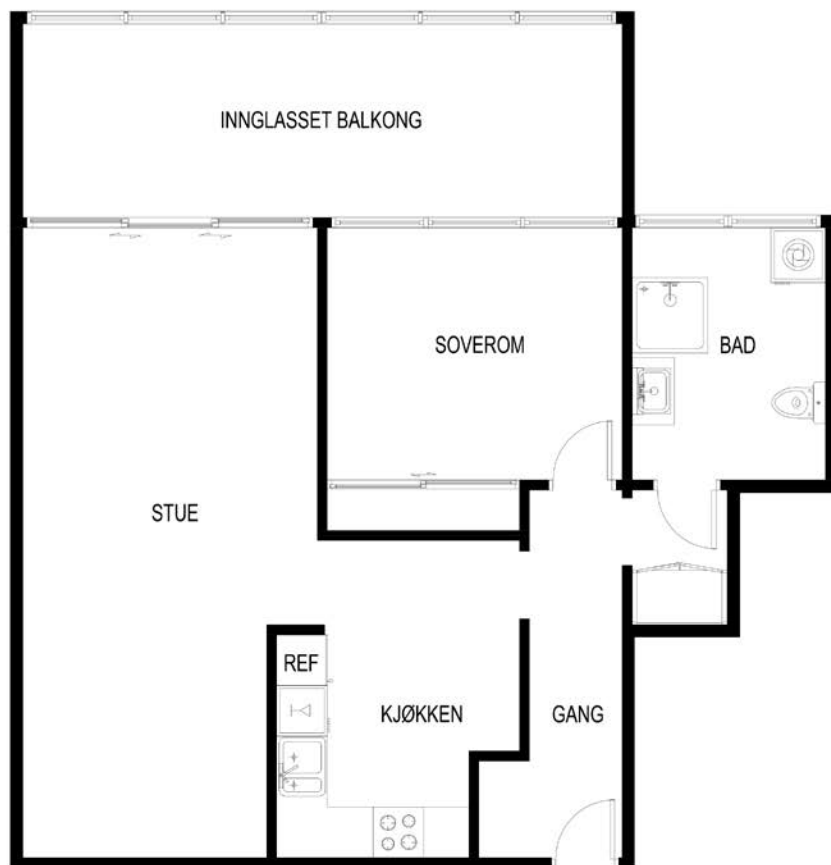












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











# Nabolagsprofil

Langgata 102D - Nabolaget Gannsområdet - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- 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	18 min 14.4 km

## Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	22 min 1.8 km
Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	5 min 2.3 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	12 min 1 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



## Opplevd trygghet

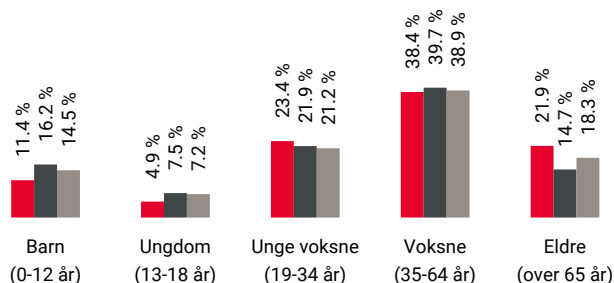
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## 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) 101 barn	5 min 0.4 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 0.9 km
Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	18 min 1.5 km


## Dagligvare


Kiwi Vågsgata	8 min
Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	13 min 1 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 87/100

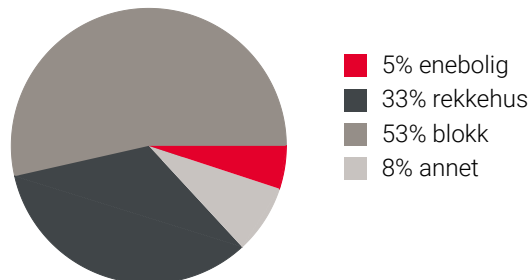
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 84/100

 **Gateparkering**  
Lett 82/100





## Sport

-  Gamleverket - balløkke 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Trones skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.9 km
-  Robust Trening Sandnes 8 min 
-  SATS Sandnes 12 min 

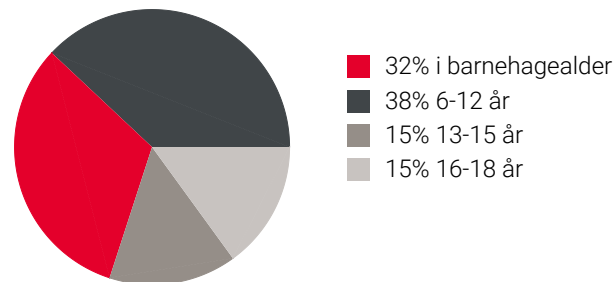
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  AMFI Vågen 11 min 
-  Vitusapotek Symra 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

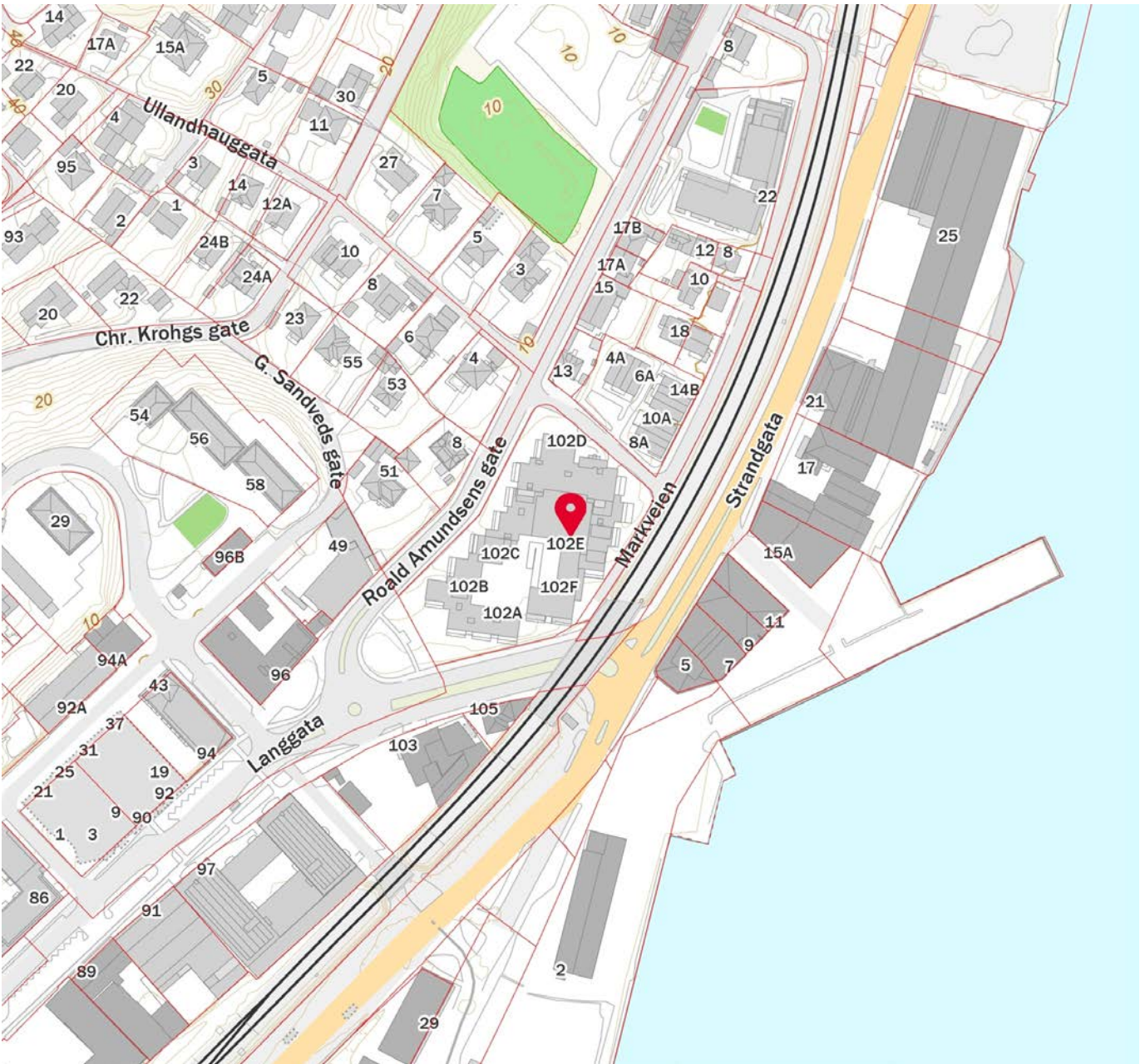
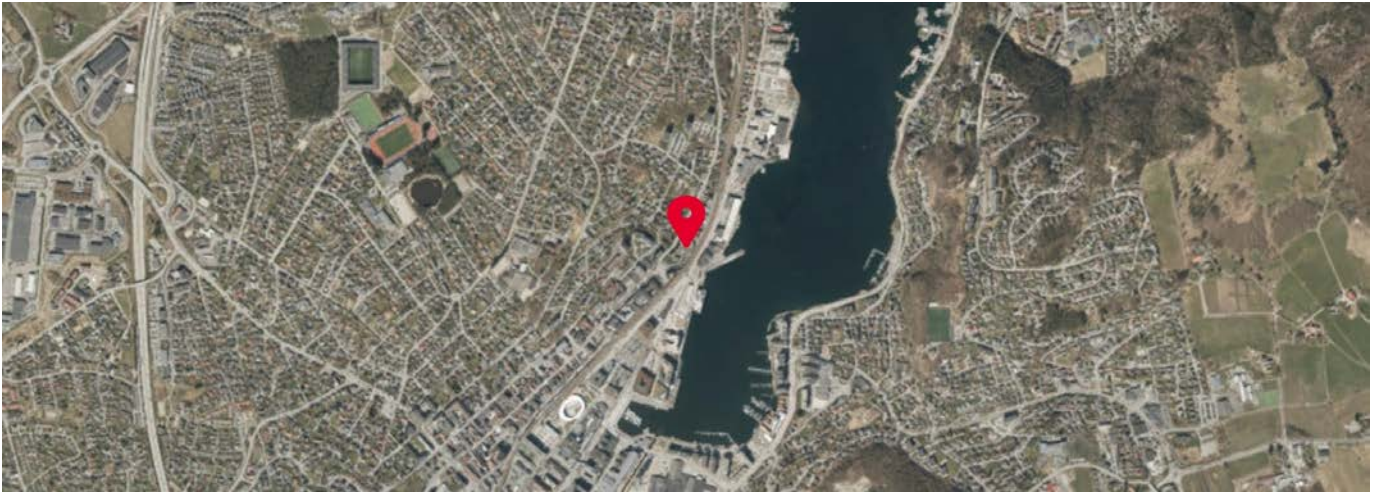


0% 61%

-  Gannsområdet
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Liv Tjessem

---

Boligen

4306 SANDNES

1108-111/507/0/52

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Angrep av veggedyr i bygget i 2024 i en leilighet i 3.etasje som var utleid til kommunen. Disse spredde seg til en eller to leiligheter. Profesjonelt skadedyrsfirma var inne og sanerte. Aktuell leilighet ble totalrenovert og er nå solgt og leies ikke ut lenger etter som jeg vet. Har snakket med tidligere medlem av styret som bekrefter av bygget nå er helt frikjent.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Se svar overfor



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

I 2026 hadde vi Time Elektro inne og de skulle sjekke det elektriske anlegget. Se egen rapport.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Time Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Se egen rapport fra Time elektro

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

 Leilighet  
 Langgata 102 D, 4306 SANDNES  
 SANDNES kommune  
 # gnr. 111, bnr. 507, snr. 52

## Markedsverdi

**3 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20123-1151

Eiendomsverdi ref nr: PI5682

Autorisert foretak: Stokka Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Morten Stokka



**Stokka Takst**

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Stokka Takst

Takstingeniør

### Rapportansvarlig

Knut Morten Stokka  
Uavhengig Takstingeniør  
post@stokkatakst.no  
900 15 080



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeplaner

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5 etasje i et bygg fra 1981. Bygget har 7 etasjer.  
Leiligheten ligger i 3. etasje over hovedinngang og utearealer i komplekset.  
Det er en fin leilighet som vender mot vest med ett soverom.  
Leiligheten har innglasset balkong som øker muligheten for bruk av balkongen.  
Benkeplate på kjøkken ved underlimet vask har stor skade.  
Tilstandsgrad 3 er valgt på kjøkken på grunnlag av skade på benkeplate.  
På bad er membran er lagt over klemringen i sluken, dette kan være en utett løsning.  
Tilstandsgrad 3 er valgt på bad på grunnlag av membran som ligger over klemring i sluk.  
Ved befaring ble det montert ny heis i bygget.

## Leilighet - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er flatt tak tekket med papp eller PVC folie. Parapeter er tekket med beslag av metall.  
Bygget har fasader med malt betong og fasadeplater.  
Leiligheten har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.  
Hoveddør har brannsertifisering B30 fra 1980.  
På balkong er det skyvedør av aluminium med 2-lags glass fra 1979.  
Balkong har gulv av betong.  
Balkong er innglasset. Innglassing av balkong ble utført i 1018.  
Opplysning fra tidligere salgsrapport.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har parkett på gulv, tapet og malte vegger, og malte himlinger av betong  
Leiligheten har etasjeskiller av betong.  
Leiligheten har malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
Bad har fliser på vegger og malt innvendig tak.  
Bad har fliser på gulv.  
Bad har elektriske varmekabler med trinnbryter.  
Bad inneholder: Innredning med heldekkende vask, toalett, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.  
Bad har avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv, malte vegger og malt innvendig tak.  
Kjøkken har innredning med hvite høyglans fronter og laminat benkeplate med underlimet vask.  
Kjøkken har integrert oppvaskmaskin.  
Kjøkken har plass for frittstående kjøleskap og komfyr.  
Kjøkken har ventilator montert i overskap med mekanisk avtrekk tilknyttet avtrekksanlegg i bygget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Observerte vannrør er av kobber og kobber med plastkappe.  
Hovedstoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken  
Synlige avløpsrør er av plast.

I bygget antas det å være avløpsrør av soil.  
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og fra kjøkkenventilator.  
Leiligheten har ca 120 liter varmtvannstank plassert i hjørnet på kjøkken.  
Leiligheten har elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Balkong har blomsterkasse med høyde 77 cm som rekkverk.  
Balkong har og innglassing.  
Balkong har rømningsluke i gulv.  
Leiligheten ligger i et område med lav til moderat forekomst av radongass.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	88 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 200 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

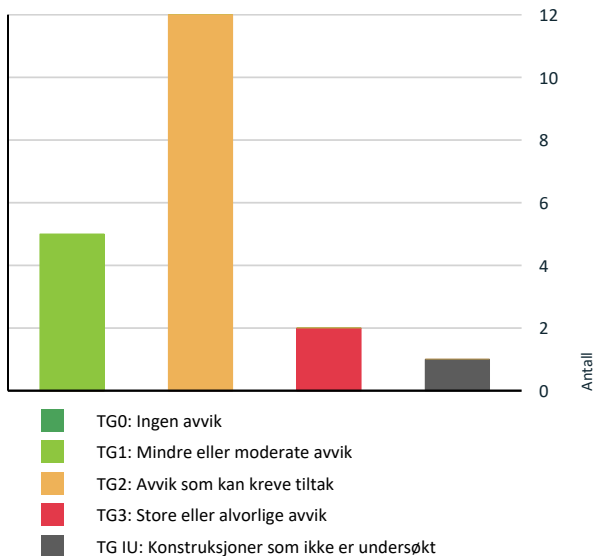
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.  
Det er ikke fremvist byggegodkjenning for innglasset balkong.

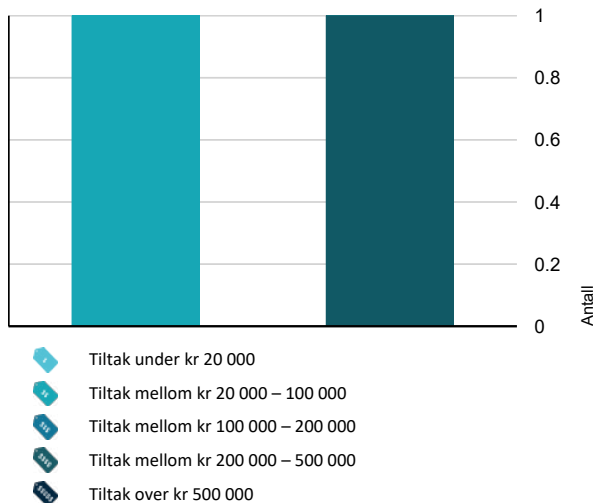
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av registrerte forhold på befaringen.

Oppdraget omfatter: En visuell befaring av leilighetens etasje. Utvendige inspeksjoner er gjort fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Oppdraget omfatter ikke: Bygningsmessige konstruksjoner som ikke er ved leiligheten. Inspeksjon av tak og undertak, drenering, skjult elektrisk anlegg og skjult VVS anlegg.

På elektriske installasjoner ble det ikke utført funksjonstest under befaring om det ikke er nevnt spesielt i rapporten. Vær og lysforhold på befaringstidspunktet: Lettskyet og oppholdsvær.

På befaring ble målinger utført med: Protimeter MMS 2 for måling av fuktindikasjoner, HILTI PD 40 lasermåler for måling av arealer, ELMA LASER 360 streklaser for målinger av høyder og fall.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)  
og tettesjikt

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og [Gå til side](#)  
innredning

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



### Byggeår

1981

### Anvendelse

Leilighet for beboelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Nytt kjøkken og nytt bad ble montert i 2008 i følge tidligere salgsoppgave.
2018	Oppgradering	Innglassing av balkong/terrasse. Opplysning fra tidligere tilstandsrapport.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er flatt tak tekket med papp eller PVC folie. Parapeter er tekket med beslag av metall.  
Taket er ikke besiktiget da det ikke er tilgjengelig for inspeksjon.  
Pappet tak og tak med PVC folie har normalt levetid over 30 år.



Bygget har flatt tak.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bygget har fasader med malt betong og fasadeplater.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsvinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt kan det bli behov for å montere vinduer med høyere isolasjonsevne.

## 1 TG 2 Dører

### Beskrivelse

Hoveddør har brannsertifisering B30 fra 1980.

På balkong er det skyvedør av aluminium med 2-lags glass fra 1979.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skyvedør er av eldre dato og oppfyller ikke dagens krav til isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt kan det bli behov for å montere skyvedør med glass med høyere isolasjonsevne.



Skyvedør av aluminium



Brannsertifisering på hoveddør

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong har gulv av betong.

Balkong er innglasset.

Innglassing av balkong ble utført i 2018. Opplysning fra tidligere salgsrapport.

# Tilstandsrapport



Balkong har sluk i hjørnet.



Balkong har mindre fall mot sluk enn anbefalt.



Fall mot sluk er 4 mm pr meter.  
Anbefalt 1:100 fall mot sluk.



Innglasset balkong med gulv av betong

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulv, tapet og malte vegger, og malte himlinger av betong

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er fuktskade på parkett i stue og på kjøkken.  
Det er merker i overflaten på gulv i stuen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Undersøk skadene nærmere.

Skadene er estetiske og trenger ikke nødvendigvis utskifting.

# Tilstandsrapport



Gulv i stue har merker i overflaten ut over normal slitasje. Bilde fra gulv i stue



Gulv i stue har merker i overflaten ut over normal slitasje. Bilde fra gulv i stue.



Parkett har fuktskade, her bilde fra kjøkken.



Parkett er ikke lagt fagmessig med skjøt ved siden av hverandre. Bilde fra gulv i stue ved kjøkken.

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong.

Det ble målt etter skjevheter i gulv i leiligheten:

Stue: 25 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 14 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.

Kjøkken: 20 mm. høydeforskjell målt over hele rommet og 10 mm. høydeforskjell målt med 2 meters avstand.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er naturlige skjevheter i gulvene som vurderes å være forårsaket av normale/naturlige setninger i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Det ble målt etter skjevheter i gulv i stue.



Det ble målt etter skjevheter i gulv på kjøkken.

## 📍 TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Leiligheten har malte fyllingsdører.  
Karmer er fra byggeåret.  
Dørblad er av nyere dato.  
Dørblad til kjøkken er tatt bort.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørkarmer har slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dørkarmer anbefales malt.



Terskell til bad har høyde 14 cm.  
Lysåpning / fri bredde på dør til bad er 57 cm



Innvendige dører til soverom og bad

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

## Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og malt innvendig tak.  
Bad har fliser på gulv.  
Bad har elektriske varmekabler med trinnbryter.  
Bad inneholder: Innredning med heldekkende vask, toalett, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.  
Bad har avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.



Bad med dusjkabinett og plass for vaskemaskin.



Bad/vaskerom

### 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og malt innvendig tak.

# Tilstandsrapport

Eventuelle membraner i våtsoner er ikke kontrollerbare.



Ingen synlig membran på vegg bak fliser.  
Bilde er tatt ved vannkran til vaskemaskin.

## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Bad har fliser på gulv.

Bad har elektriske varmekabler med trinnbryter.

Gulv på bad har tilfredsstillende fall over 1:100 fall mot sluk. Anbefalt 1:100 fall mot sluk.

Gulv under dusj har tilfredsstillende fall over 1:50 fall mot sluk. Anbefalt 1:50 fall mot sluk.

Gulv har ikke synlig membran ved dør, men antatt membran bak flis.

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende 30 mm målt ved gulv. Anbefalt min 25 mm.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Det ble observert bom/hulrom under fliser ved sluk.



## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Gulv har smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i dusj er av plast. Sluk har synlig membran, ny membran er lagt over gammel klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Membran er lagt over klemringen i sluku, dette kan være en utett løsning.

Sluk er fra byggeåret og mere enn halvparten av forventet levetid på slukløsning er oppnådd.

Rør opp fra gulv er ikke dekket med membran 10 cm over gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

I dag brukes badet med dusjkabinett som er en løsning som fungerer med dagens bruk.

Sluk må rengjøres jevnlig for at ikke sluk skal gå tett, om klemring ikke er tett kan dette gi vannlekkasje til nærliggende konstruksjoner.

Bad anbefales oppgradert med ny sluk og nye tettesjikt/membranløsninger.

Prisestimat kan variere med ulike løsninger.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Membran er synlig i sluk, men er montert over klemring.

Membran skal være montert under klemring, klemring skal være festet med skruer for å kunne gi en sikker tett løsning.

## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad inneholder: Innredning med heldekkende vask, toalett, dusjkabinett og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Innredning på bad.



Innredning på bad.

## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad har avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.  
Bad har ikke tilfredstillende luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad har ikke tilfredstillende luftespalte under dør og ikke ventil i vindu eller vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



Det er ikke luftespalte i dør til bad

## 5. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking og måling etter fukt er utført i vegg ved dør til bad.  
Andre vegger ble ikke brukt da disse er av betong.



Måling etter fukt i vegg er utført i vegg ved dør til bad.  
Måling er utført tørt uten utslag på måleinstrument.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv, malte vegger og malt innvendig tak.  
Kjøkken har innredning med hvite høyglans fronter og laminat benkeplate med underlimet vask.  
Kjøkken har integrert oppvaskmaskin.  
Kjøkken har plass for frittstående kjøleskap og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Benkeplate ved underlimet vask har stor skade.

Tilstandsgrad 3 er valgt på grunnlag av skade på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det anbefales å montere ny benkeplate og vask, samt lage tilkomst/inspeksjonsluke til varmtvansbereder.

Kostnad på benkeplate og vask er avhengig av materialvalg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Benkeplate har stor skade ved underlimet vask.



Kjøkken



Kjøkken

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkken har ventilator montert i overskap med mekanisk avtrekk tilknyttet avtrekksanlegg i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Leiligheten har ikke ventiler i yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Uten tilstrekkelig tilluft blir avtrekk på kjøkken mindre effektiv.

# Tilstandsrapport



Ventilator montert i overskap.



Filter er skiftet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Observerte vannrør er av kobber og kobber med plastkappe.  
Hovedstoppekran er plassert i vaskeskap på kjøkken

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør har en alder på 45 år og da er mere enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Synlige vannrør er av kobber.



Vannrør kommer opp av gulv under vask på bad, ikke synlig membrankant på vannrør

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.  
I bygget antas det å være avløpsrør av soil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Stakeluke er ikke observert.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport

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

## 📍 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad og fra kjøkkenventilator.  
Det ble ikke observert tilluftsventiler i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det ble ikke observert tilluftsventiler i leiligheten.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales å montere balansert ventilasjon.

Kostnadseffektive løsninger eksisterer for bedre inneluft.

## 📍 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Leiligheten har ca 120 liter varmtvannstank plassert i hjørnet på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alder på varmtvannsbereder er ukjent, kan være eldre enn 20 år.

Tid for utskifting er uvist.

Varmtvannsbereder har ikke tilkomst eller inspeksjonsluke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres inspeksjonsluke til varmtvannsbereder.

Deler av kjøkken må demonteres ved utskifting av varmtvannsbereder.

Tid for utskifting av varmtvannsbereder nærmer seg.



Varmtvannsbereder er montert i hjørnet på kjøkkeninnredning.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Leiligheten har elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1981**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Demontere gamle lamper + montere nye lamper i kjøkken, gang og soverom**

**Montere led lys stue over vindu mot terrasse**

**Montere dimmer for led lys over vindu**

**Sjekk av det elektriske anlegget**

- Måle isolasjonsmotstand

- Sjekke jordkontinuitet

- Visuell sjekk generelt av el-utstyr

**Resultat av sjekk:**

**Manglende jording til stikkontakter på terrasse- Ordne jording til disse**

**Deksel for bryter varmekabel knust- Bytte stikkontakt, termostat og bryter for bad**

**Fast tilkobling av VVB under kjøkkenbenk (denne var tidligere koblet via Shchuko stikkontakt og 20A kurs, det kan være maks 16A på Schuko kontakt)**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Elektrisk anlegg er nylig kontrollert av Time Elektro AS.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å ha jevnlig vedlikehold og tilsyn av det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport



Sikringskap er i felles gang og har automatsikringer.



Fortegnelse av kurser.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Balkong har blomsterkasse med høyde 77 cm som rekkverk.  
Balkong har og innglassing.  
Balkong har rømningsluke i gulv.  
Leiligheten ligger i et område med lav til moderat forekomst av radongass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht byggtেকnisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslertstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å montere rekkverk med høyde 100 cm for bedre sikkerhet mot fall.  
Leiligheten ligger i over 3. etasje og da er det ikke fare med radongass.

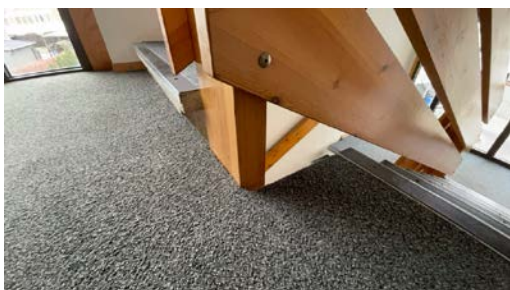
# Tilstandsrapport



Luke i gulv på balkong for rømning ved brann.



Rekkverk med balkongkasse har en høyde på 77 cm



Åpninger i trapper i fellesareal har større åpninger enn 10 cm.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**88 m<sup>2</sup>/62 m<sup>2</sup>**

*Leilighet:* Stue, Bad/vaskerom, Kjøkken, Entré, Bod, Innglasset balkong

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 200 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 200 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 200 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 200 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Leiligheten og bygget har noen oppgraderinger som kan komme på sik, som for eksempel heisen som blir montert ny i 2026.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Markveien 22 ,4307 SANDNES 55 m <sup>2</sup> 2005 1 sov	29-09-2025	3 050 000	<b>3 200 000</b>	17 098	3 217 098	<b>58 493</b>
2 Markveien 22 ,4307 SANDNES 53 m <sup>2</sup> 2005 1 sov	14-05-2025	2 990 000	<b>2 990 000</b>	17 393	3 007 393	<b>54 680</b>
3 Markveien 22 ,4307 SANDNES 55 m <sup>2</sup> 2005 1 sov	16-01-2025	2 890 000	<b>2 950 000</b>	17 758	2 967 758	<b>53 959</b>
4 Parkveien 54 ,4307 SANDNES 58 m <sup>2</sup> 1963 1 sov	06-08-2025	1 800 000	<b>2 300 000</b>	694 097	2 994 097	<b>51 622</b>
5 Markveien 22 ,4307 SANDNES 55 m <sup>2</sup> 2005 1 sov	06-10-2024	2 690 000	<b>2 690 000</b>	17 899	2 707 899	<b>49 235</b>
6 Parkveien 54 ,4307 SANDNES 58 m <sup>2</sup> 1963 1 sov	28-10-2024	1 650 000	<b>1 900 000</b>	703 261	2 603 261	<b>44 884</b>
7 Markveien 8A ,4307 SANDNES 63 m <sup>2</sup> 1990 2 sov	24-03-2025	2 990 000	<b>2 950 000</b>	10 473	2 960 473	<b>44 186</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Parkeringsplass og bod	Kr.	200 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 420 000
<b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>500 000</b>

#### Kommentar

Leilighetens andel i arealer er beregnet til 64 m<sup>2</sup>. om en da bruker 8000,- pr m<sup>2</sup> kommer en til 512000,- so en anslått pris for leilighetens andel av tomten.

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

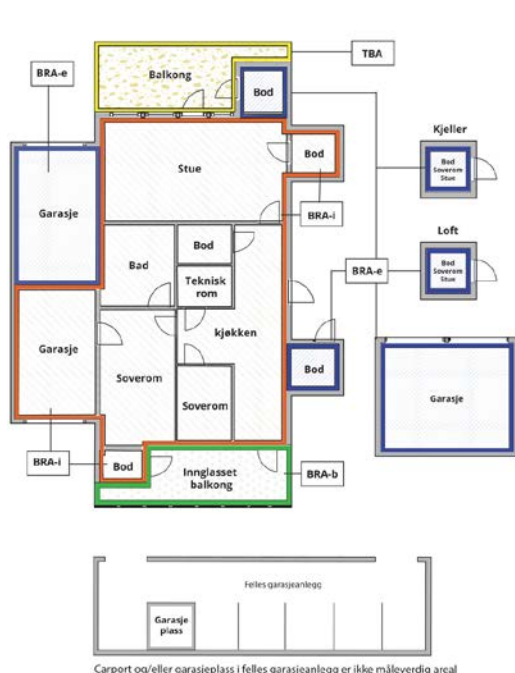
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	62	10	16	88	
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>10</b>	<b>16</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue, bad/vaskerom, kjøkken, entré/gang	Ekstern bod	Innglasset balkong

### Kommentar

Ekstern bod 10 m<sup>2</sup> ble målt til 9,59m<sup>2</sup> er med i arealberegninger i eksternt bruksareal.

Betongvegg mellom bad og soverom er med i arealberegninger.

Leiligheten har parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Leiligheten disponerer gjesteparkering i lukket garasjeanlegg.

Bygget har sykkelbod.

I garasjeanlegget er det areal for vask av bil.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Vinkler og innvendig betongvegg gjør det utfordrende å måle areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegninger ved befaring.

Det er ikke fremvist byggegodkjenning for innglasset balkong.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektrisk anlegg er kontrollert av elektriker.

Montere lys, ta en sjekk av anlegget og rette opp i feil. Se arbeidsbeskrivelse for punkter i sluttkontroll og samsvarserklæring.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Knut Morten Stokka	Takstingeniør
	Liv Tjessem ( Dødsbo Lunard Tjessem)	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	507		52	64 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Langgata 102 D

#### Hjemmelshaver

Tjessem Lunard

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved bussvei og nært Sandnes sentrum.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tomten er opparbeidet med fint uteområde og beplantning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fylt ut egenerklæring. Leiligheten er et dødsbo og eier har begrenset informasjon om leiligheten.	Finnes ikke		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI5682>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Dataplan  
Hetlandsgata 5  
4340 Bryne

Vår referanse:  
1403260227

Vår saksbehandler:  
Jonas Le

Telefon:  
941 66 646

Vår dato:  
20.04.2026

## Megleropplysninger på Langgata 102D - gnr. 111, bnr. 507, snr. 52 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

<b>Navn</b>	<b>Adresse</b>	<b>Fødselsdato</b>
Liv Tjessem	Steinfjellveien 86, 4337 Sandnes	27.06.1972

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn Jostein Jensen	Tlf. 4824724	E-post. jostjens@gmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 111	Bnr. 507	Snr. Kommune Sandnes
Sameiets org.nr:	971 338 308		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og politenr. Gjensidige 92250736		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og politenr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Kjøpe leiligheten		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Se husodens regler</i>			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>Satte styret</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>Forretningsstøyer</i>			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr <i>9032 081</i>		Seksjonens andel formue? Kr <i>125 446</i>	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>3980,-</i>	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	<i>22</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Se regnskap</i>			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr <i>2.</i>	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato <i>1.6.26</i>	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>948</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>0</i>
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <i>5380</i>	Kontonummer for betaling: <i>Fakturaes</i>		
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr <i>2018</i>	Kontonummer for betaling: <i>Fakturaes</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

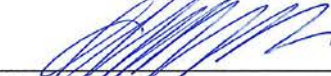
Skriv her:

Aksjote 22.4.26. Evt-ending; felles kost vaktet da

## For Dataplan

Bryne 21.4.26

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post [jonas.le@aktiv.no](mailto:jonas.le@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Jonas Le  
Eiendomsmegler MNEF  
[jonas.le@aktiv.no](mailto:jonas.le@aktiv.no)

# INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025/2026 FOR VELLAGET GANN TERRASSE



**Sted: Thon Hotell Sandnes**

**Onsdag 22 april 2026 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. Forslag fra Styret
7. Regnskap / budsjett / revisjon (Eget vedlegg)
8. Valg av revisor og regnskapsfører
9. Valg styremedlemmer

*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 2025/2026

Sameiets leder er mann. Styret har bestått av 5 medlemmer samt 1 varamedlem, fordelt på 3 kvinner og 3 menn. Styret anser kjønnsfordelingen som tilfredsstillende og har derfor ikke funnet det nødvendig å iverksette særskilte tiltak. Styret i vellaget har i 2024/2025 bestått av:

**Jostein Jensen** leder (på valg) tlf. 481 24 724  
**Rebecca Ramsland** sekretær (på valg) tlf. 936 05 231  
**Arnfinn Bilstad** styremedlem (ikke på valg) tlf. 915 76 382  
**Frode Bjerga** styremedlem (ikke på valg) tlf. 936 93 812  
**Liv Øverby** styremedlem (ikke på valg) tlf. 402 02 069  
**Helen Malmin** varamedlem (ikke på valg) tlf. 971 89 711

Styrets godtgjørelse er fastsatt til kr 60 000 for styreleder, kr 15 000 for styremedlemmer og kr 10 000 for varamedlem. I tillegg gis møtgodtgjørelse på kr 500 per møte, likt for alle styremedlemmer.

---

Regnskapsfører er Dataplan v/ Alf Bjarne Ihle.  
Revisor for 2025 er Idsø & Ravnås Revisjon AS.

Valgkomiteen har bestått av Kristoffer Skjørestad og Lars Martin Øverland.

#### Saker som styret har arbeidet med i 2025/2026:

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden 2025/2026. I løpet av perioden har styret behandlet innkomne søknader, fulgt opp vellagets økonomi og sørget for nødvendige reparasjoner og løpende vedlikehold.

Følgende tiltak og aktiviteter er gjennomført:

- Prosjekt heis i bygg D er fullført
- Lekkasjer mellom terrasser og bygg er utbedret
- Lekkasje av kloakk til overvann er utbedret
- Forsikringsselskap er byttet fra Tryg til Gjensidige
- Beskjæring av hekker og trær på eiendommen er utført
- Det er avholdt dugnad
- Det er opprettet nettside for vellaget

For perioden 2026/2027 vil styret fortsette arbeidet med drift av vellaget og vedlikehold etter behov, og arbeide for å ivareta vellagets interesser på best mulig måte. Bygningsmassen har nå passert 45 år, noe som tilsier at behovet for vedlikehold og oppgraderinger vil øke i tiden fremover. Det har vært en del utfordringer knyttet til vannlekkasjer, og dette vil være et område styret vil ha særlig oppmerksomhet på fremover.

---

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 sprengne 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 eller leies etter avtale med styret. Det kan kun kjøpes én bod per leilighet. Pris for kjøp er kr 8 000, og leie er kr 200 per måned. Boder kan kun leies ut til beboere.

Forsikringselskap på bygningsmasse er Gjensidige. Forsikringsvilkår kan fås av styret. Egenandel for andelseiere er kr 12.000, -

Det er avholdt evalueringsmøte med Boservice i 2025, hvor vaktmesteravtalen er evaluert og fornyet. Som en del av den nye avtalen, og for å gi et løft til våre utearealer, vil plenklipping fra 2026 bli utført ved bruk av robotklipper.

Det vises til tidligere årsmøtevedtak om opprettelse av e-postadresse for kommunikasjon med styret. Beboerne kan benytte følgende adresse: [post@gannterrasse.no](mailto:post@gannterrasse.no). Styret legger opp til overgang til elektronisk kommunikasjon og ber derfor beboerne sende inn sine kontaktopplysninger til denne adressen.

Sameiet har nå opprettet en nettside: [gannterrasse.no](http://gannterrasse.no), hvor det vil bli lagt ut informasjon som er relevant for beboerne.

Den røde postkassen er plassert ved siden av postkassene i 3. etasje i bygg D og kan benyttes for henvendelser som ikke sendes digitalt. Styret legger til grunn at digital kontakt er den foretrukne kommunikasjonsformen, og annen kommunikasjon, for eksempel på papir, kan avtales med styret. Med digital kontakt menes for eksempel e-post eller SMS.

---

## 4. Miljørapport

Det er montert sensorstyrte lysarmaturer i fellesgangene, samt tidsstyring av de fleste lysarmaturene i garasjeanlegget mellom kl. 23:00 og 06:00. Utvendige varmekabler benyttes kun ved behov, noe som gir både miljømessige og økonomiske gevinster. Det er også etablert anlegg for lading av elbil, hvor beboere kan knytte seg til, som et ledd i å tilrettelegge for mer miljøvennlig transport.

*Kildesortering av avfall fra beboerne har fortsatt et forbedringspotensial. Det vises til tidligere utlevert informasjonsskriv.*

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

## 5. Orientering om planlagt vedlikehold / reparasjoner

Underliggende orientering gjenspeiles i budsjettet for 2026

Beskrivelse av planlagt arbeid under posten <b>andre vedlikeholdsarbeider:</b>	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
Diverse vedlikehold	570 000,-	Anslag
Årlig kontroll av heis	30 000,-	Påbudt
<b>Budsjett vedlikeholdsarbeider</b>	<b>850 000,-</b>	

## 6. Forslag fra styret

1. Styret foreslår at fellesutgiftene økes med kr 500 per måned per enhet. Bakgrunnen for forslaget er at kostnader til vann nå faktureres sameiet samlet, og ikke den enkelte beboer direkte. Vannkostnaden er estimert til om lag kr 400 per måned per enhet. I henhold til gjeldende vedtekter skal felleskostnader fordeles likt på alle eiere, og økningen vil derfor bli fordelt likt på alle sameiets 72 enheter. Den resterende delen av økningen, ca. kr 100 per måned per enhet, dekker økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold av sameiet.
2. Ingen endring i godtgjørelse til styremedlemmer.
3. Beholde forretningsfører og revisor.
4. Endring av **§ 2 og §5 i Retningslinjer og Husordensregler**

### § 2 (Nåværende versjon)

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.

### § 2 (Forslag)

Avfall skal kildesorteres og håndteres i henhold til kommunens retningslinjer. Riktig sortering er en forutsetning for at avfallet blir hentet av kommunens renovasjon, og feilsortering kan medføre at avfallet ikke blir hentet, noe som skaper utfordringer for alle beboere.

Glass- og metallemballasje leveres i nærmeste returpunkt eller miljøstasjon.

Elektriske artikler leveres til forhandler eller godkjent mottak.

Matavfall legges i godkjent pose og kastes i brun dunk.

Hageavfall legges i egen dunk for hageavfall og skal ikke blandes med andre avfallsfraksjoner.

Papp og kartong brettes eller skjæres til flate pakker og legges i blå dunk.

### § 5 (Nåværende versjon)

Eiendommen Langgt. 102 er fullverdiforsikret som er kombinert huseierforsikring med

bygningsskasko. 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:

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

#### § 5 (forslag)

Eiendommen Langgt. 102 er fullverdiforsikret gjennom en kombinert huseierforsikring med bygningskasko. Egenandelen er for tiden kr 12 000 ved skade på bygget. Oppsatte markiser og innglassing inngår ikke i byggets forsikring. Fra forsikringsvilkårene nevnes følgende vesentlige dekninger:

Ved skade skal dette meldes til styret uten ugrunnet opphold. Skademelding fylles ut av eier, og styret vil bistå andelseier med utfylling av skademelding ved behov. Skademeldingen leveres til styret, som vil kontakte forsikringssselskapet for taksering og sørge for videre behandling av skaden.

*Dette er mindre justeringer i husordensreglene. I henhold til vedtektene skal husordensreglene vedtas av årsmøtet, og de oppdaterte reglene legges derfor frem for godkjenning.*

5. Forslag fra seksjonseiere  
Det er ikke mottatt innkomne forslag.

..... ✂ .....

#### **FULLMAKT – Vellaget Gann Terrasse (årsmøte 2026)**

Jeg gir herved fullmakt til:

\_\_\_\_\_

til å møte og avgi stemme på mine vegne ved årsmøte 2026.

Fra (navn):

\_\_\_\_\_

—

Leilighetsnummer:

\_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Signatur:

**Årsregnskap for 2025**  
**Vellaget Gann Terrasse**  
Org.nr. 971 338 598

Innhold:

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:  Stokkamyrveien 18, 4313 Sandnes

## Vellaget Gann Terrasse

<b>RESULTATREGNSKAP</b>	<b>Noter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Bud. 2025</b>	<b>Bud. 2026</b>
<b>INNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 982 880	1 787 040	1 982 880	2 142 720
Innkrevde strømknstnader		10 739	8 040	10 000	10 000
Innkrevd til vedlikeholdsfond	9	1 209 600	979 200	1 209 600	1 296 000
Andre driftsinntekter	12	58 374	32 120	30 000	60 000
<b>SUM INNTEKTER</b>		<b>3 261 593</b>	<b>2 806 400</b>	<b>3 232 480</b>	<b>3 508 720</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar og andre honorar	2	185 413	156 576	175 000	200 000
Revisjonshonorar	3	25 000	22 500	32 000	32 000
Forretningsførerhonorar	4	104 831	68 525	90 000	90 000
Vedlikehold	5	578 148	740 802	1 030 000	850 000
Heis - vedlikehold/telefon		124 477	95 789	2 400 000	2 400 000
Vaktmestertjenester	6	514 017	364 428	400 000	600 000
TV - Internett		75 828	70 399	75 000	76 000
Forsikringer		250 852	195 569	350 000	275 000
Kommunale avgifter		281 593	0	0	400 000
Fellesstrøm		166 423	181 389	250 000	175 000
Andre driftskostnader	7	64 765	47 226	50 000	50 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>2 371 346</b>	<b>1 943 203</b>	<b>4 852 000</b>	<b>5 148 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>890 247</b>	<b>863 197</b>	<b>-1 619 520</b>	<b>-1 639 280</b>
Renteinntekter		272 928	236 395	200 000	200 000
Rentekostnader		57	259	0	0
<b>RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOST</b>		<b>272 872</b>	<b>236 137</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>11</b>	<b>1 163 119</b>	<b>1 099 334</b>	<b>-1 419 520</b>	<b>-1 439 280</b>
Disponering av resultat:					
<b>Overført fra/til egenkapital</b>		<b>-46 481</b>	<b>120 134</b>	<b>-329 120</b>	<b>-435 280</b>
<b>Overført fra vedlikeholdsfond</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 300 000</b>	<b>-2 300 000</b>
<b>Oveført til vedlikeholdsfond</b>	<b>9</b>	<b>1 209 600</b>	<b>979 200</b>	<b>1 209 600</b>	<b>1 296 000</b>
<b>Totalt disponert</b>		<b>1 163 119</b>	<b>1 099 334</b>	<b>-1 419 520</b>	<b>-1 439 280</b>

## Vellaget Gann Terrasse


<b>BALANSE</b>	<b>Noter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		8 805	0
Andre kortsiktige fordringer	8	54 290	26 425
<b>Sum fordringer</b>		<b>63 095</b>	<b>26 425</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		120 553	399 829
Innestående på særvilkår	9	8 796 178	7 321 198
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>8 916 731</b>	<b>7 721 027</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>11</b>	<b>8 979 827</b>	<b>7 747 452</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 979 827</b>	<b>7 747 452</b>

## Vellaget Gann Terrasse

BALANSE	Noter	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskudd egenkapital		1 812 300	1 858 781
Vedlikeholdsfond	9	7 000 950	5 791 350
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 813 250</b>	<b>7 650 131</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	23 851
Leverandørgjeld		153 898	57 759
Skyldig off. myndigheter		1	0
Annen kortsiktig gjeld	10	12 678	15 711
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>11</b>	<b>166 576</b>	<b>97 321</b>
<b>Sum Gjeld</b>		<b>166 576</b>	<b>97 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 979 827</b>	<b>7 747 452</b>

Sandnes, 07/09/2026,  
Styret i Vellaget Gann Terrasse

  
Arnfinn Bilstad  
styremedlem

  
Liv Øverby  
styremedlem

  
Rebecca Ramsland  
styremedlem

  
Jostein Jensen  
styreleder

  
Frode Bjerga  
styremedlem

## Årsregnskap for Vellaget Gann Terrasse - 2025

### Note 1 Regnskapsprinsipp

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

#### 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 2 Personalkostnader/styrehonorar

	I år	I fjor
Styrehonorar	162 500	137 227
Andre honorar	-	-
Lønn - renhold	-	-
Arbeidsgiveravgift	22 913	19 349
Sum	<u>185 413</u>	<u>156 576</u>

Sameiet har ingen ansatte pr. 31.12.25

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

### Note 3 Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er på kr. 25 000 og gjelder revisjon av sameiet i 2025.

### Note 4 Forretningsførerhonorar

	I år	I fjor
Forretningsførsel kostnadsført ordinært	80 536	60 400
Forretningsførsel kostnadsført ekstraarbeid	24 295	8 125
	<u>104 831</u>	<u>68 525</u>

Ekstraarbeid gjelder stort sett arbeid med omsetning av leiligheter.

### Note 5 Reparasjon/vedlikehold

	I år	I fjor
Fasaderehabilitering og Enovakartlegging		186 137
-motatt Enova Støtte		-200 000
Vannlekkasje terrasser /vedlikehold terrasser		196 158
Avtrekksvifter/ventilasjon		313 518
Portservice og låseservice	39 512	69 601
Renhold og fasadevask		125 265
Rørlegger, bygge om vanninntak etc.	310 728	2 261
Elektriker	9 923	38 179
Høgearbeid	108 040	
Vedlikehold dekket av forsikring	120 556	-
Skadeoppgjør	-70 911	-
Løpende vedlikehold	60 300	9 683
Sum andre driftskostnader	<u>578 148</u>	<u>740 802</u>

### Note 6 Vaktmestertjenester

Inngått kontrakt med Bo Service vedr. vaktmestertjenester utgjør kr. 257 863,-

### Note 7 Andre driftsutgifter

	I år	I fjor
Kontorrekvisita	1 400	1 080
Møteutgifter	21 086	12 345
Telefon/porto	2 976	2 846
Bankgebyr og betalingsomkostninger	30 098	27 308
Diverse andre småutgifter	9 205	3 647
	<u>64 765</u>	<u>47 226</u>

**Note 8 Andre fordringer**

	I år	I fjor
Forskuddsbetalt forsikring pr. 31.12	43 290	16 425
Andre forskuiddsbetalte kostnader for 2026	11 000	10 000
	<u>54 290</u>	<u>26 425</u>

**Note 9 Vedlikeholdsfond/Egenkapital**

Det innkreves kr. 1 500,- pr. mnd til Vedlikeholdsfond (økt fra kr. 1300,- fra og med juli måned)

	I år	I fjor
Saldo vedlikeholdsfond 1.1.	5 791 350	4 812 150
Avsatt til vedlikeholdsfond i året	1 209 600	979 200
Bruk av vedlikeholdsfond til vedlikehold	-	-
Sum	<u>7 000 950</u>	<u>5 791 350</u>
Innestående i bank på særvilkår	<u>8 796 178</u>	<u>7 321 198</u>

**Note 10 Annen kortsiktig gjeld**

	I år	I fjor
Strøm desember	12 678	15 711
Annen kortsiktig gjeld	<u>12 678</u>	<u>15 712</u>

**Note 11 Disponible midler**

	2025	2024
<b>A. Disponible midler pr. 01.01</b>	7 650 131	6 550 798
<b>B. Endring i disponible midler:</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 163 119	1 099 334
Tilbakeført avskrivning	-	-
Kjøp/salg anleggsmidler	-	-
Avdrag på langsiktige lån	-	-
Endringer i andre langsiktige poster	-	-
<b>B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER</b>	<u>1 163 119</u>	<u>1 099 334</u>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER 31.12.</b>	<u>8 813 250</u>	<u>7 650 131</u>
Omløpsmidler:	8 979 827	7 747 452
Kortsiktig gjeld:	166 578	97 321
Disponible midler:	<u>8 813 250</u>	<u>7 650 132</u>
Herav innestående på særvilkår	8 796 178	7 321 198

**Note 12 Andre driftsinntekter**

	I år	I fjor
Utleie/salg boder	13 745	9 600
Dugnad	1 200	1 500
Flyttegebyrer	43 362	21 020
Andre inntekter	68	-
	<u>58 374</u>	<u>32 120</u>

Til årsmøtet i Vellaget Gann Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vellaget Gann Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 163 119. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 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 2025, 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 eierseksjonssameiet 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 eierseksjonssameiets 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, 8. april 2026  
Idsø & Ravnås Revisjon AS



---

Odd Harry P. Hemnes  
statsautorisert revisor

## 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 Strømmand – 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



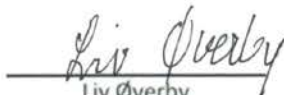
Eivin Strømmand  
styreleder



Arnfinn Bilstad  
styremedlem



Jostein Jensen  
styremedlem



Liv Øverby  
styremedlem



Rebecca Ramsland  
styremedlem



# **Protokoll**

## **Årsmøte i Vellaget Gann Terrasse for 2024.**

### **Avholdt 7. mai 2025 på Thon Hotell, Lura.**

Leder Eivin Strømmland 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.**

Miljørappporten for 2024 ble gått igjennom og

**ble tatt til etterretning uten merknader.**

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. Kostnadsestimat NOK 2.000.000,- til 2.300.000,- som blir tatt fra Vedlikeholdsfond.

**Enstemmig vedtatt**

2. 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 Øverland 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 Øverby, 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 Øverland. - **valgt ved akklamasjon**.

Referent: Rebecca Ramsland

Sandnes den: 8/5-25

**Aud-Toril Gilje Hetland**

Sandnes den: 8/5-25

**Kjell Sivertsgård**

# 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 Strømmand – 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 sprengne 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](mailto: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 forurenses 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
<b>Budsjett vedlikeholdsarbeider</b>	<b>1 030 000,-</b>	

## 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 forsikringselskap 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

## **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.

Garasje plass 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

Vedtatt mai 2025

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:

Vedtatt mai 2025

- 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 fellesanliggender 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.

Vedtatt mai 2025

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.

Unnlattelse 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 tilleggsdeler. 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.

## 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 regulere 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 søppelsjakt. 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 strømutfgifter 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 deknninger:

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.

## 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

Branndører 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, nødlys og sprinkleranlegg
- Bossbehandling, støvsuging/ vasking av fellesganger. Vasking av vinduer i trappeopp ganger
- Grøntarealer; gressklipping/kanting av plener. Gjødsling / kalking / sprøyting og vedlikehold av bed.

- Uteområder; Rengjøring av kummer og rister, veifeiing av felles uteområder og garasje. Opprensning av buss 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.

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 m <sup>2</sup> .	..... Langgt.....
Konstruksjon:	Betong	Sak nr...602/77....
Oljetank:	X	

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

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Montering av altankasser.

Det er tidligere utstedt brukstillatelse for 24 leiligheter (areal 2040 m<sup>2</sup>).

C. 304-404-504-604.

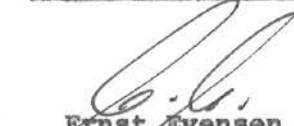
D. 311-411-511-611-314-413-513.713-613-315-415-515-615-715-217  
317-417-517-617-717-219-319-419-519-619-306-406-506-606-706-308-  
408-508-608-708.

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

B. 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 m <sup>2</sup> .	..... 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: Vår ref: 16/09138-25  
Saksbehandler: Alida Dzudza 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

M Brox

Mette Cecilie Nystrom Brox  
Byggesakssjef

Alida Dzudza  
Overingeniør 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

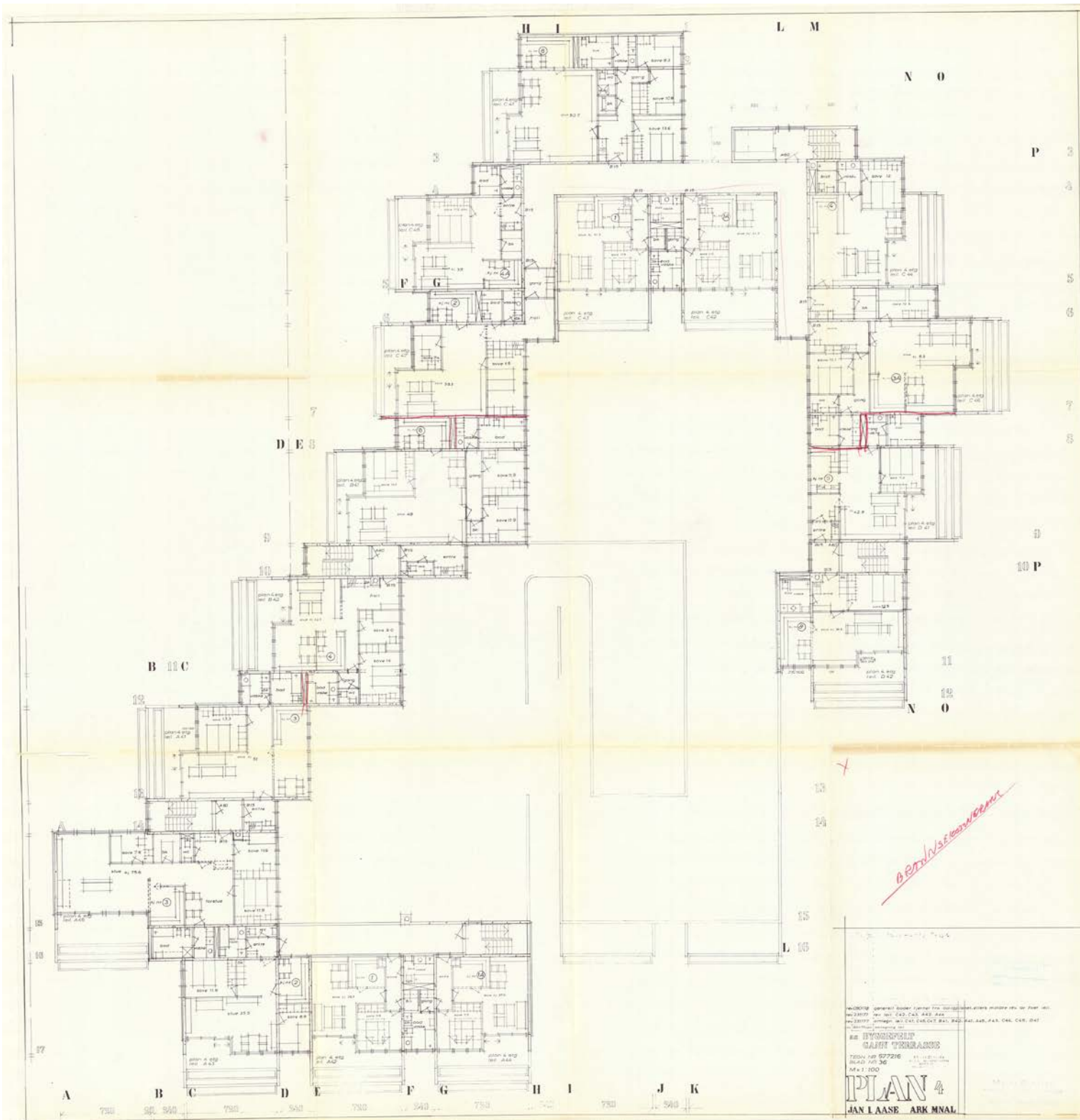
Kopi:

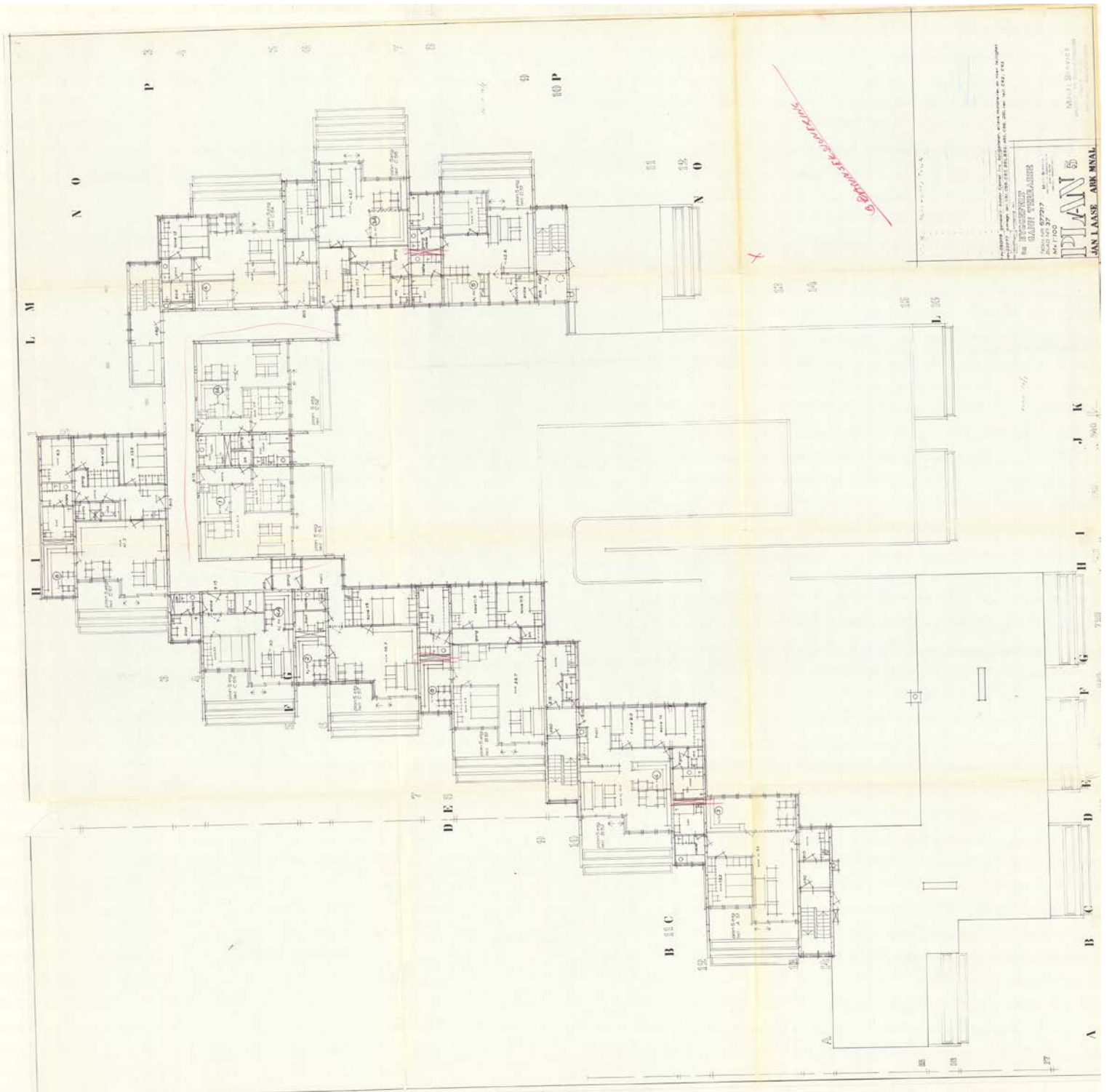
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312  
SANDNES; Lars Martin Øverland, Langgt. 102C, 4306 SANDNES

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





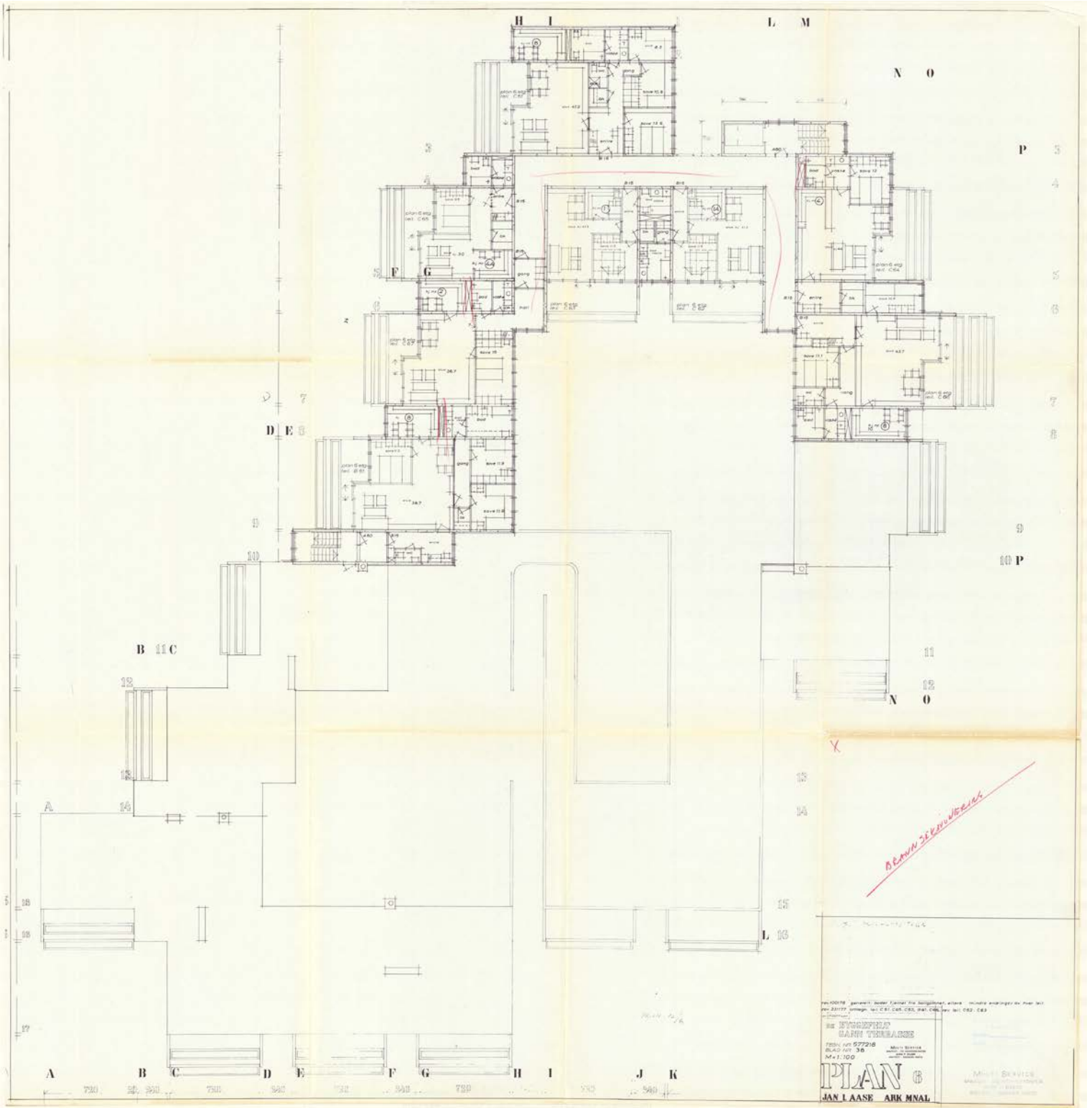


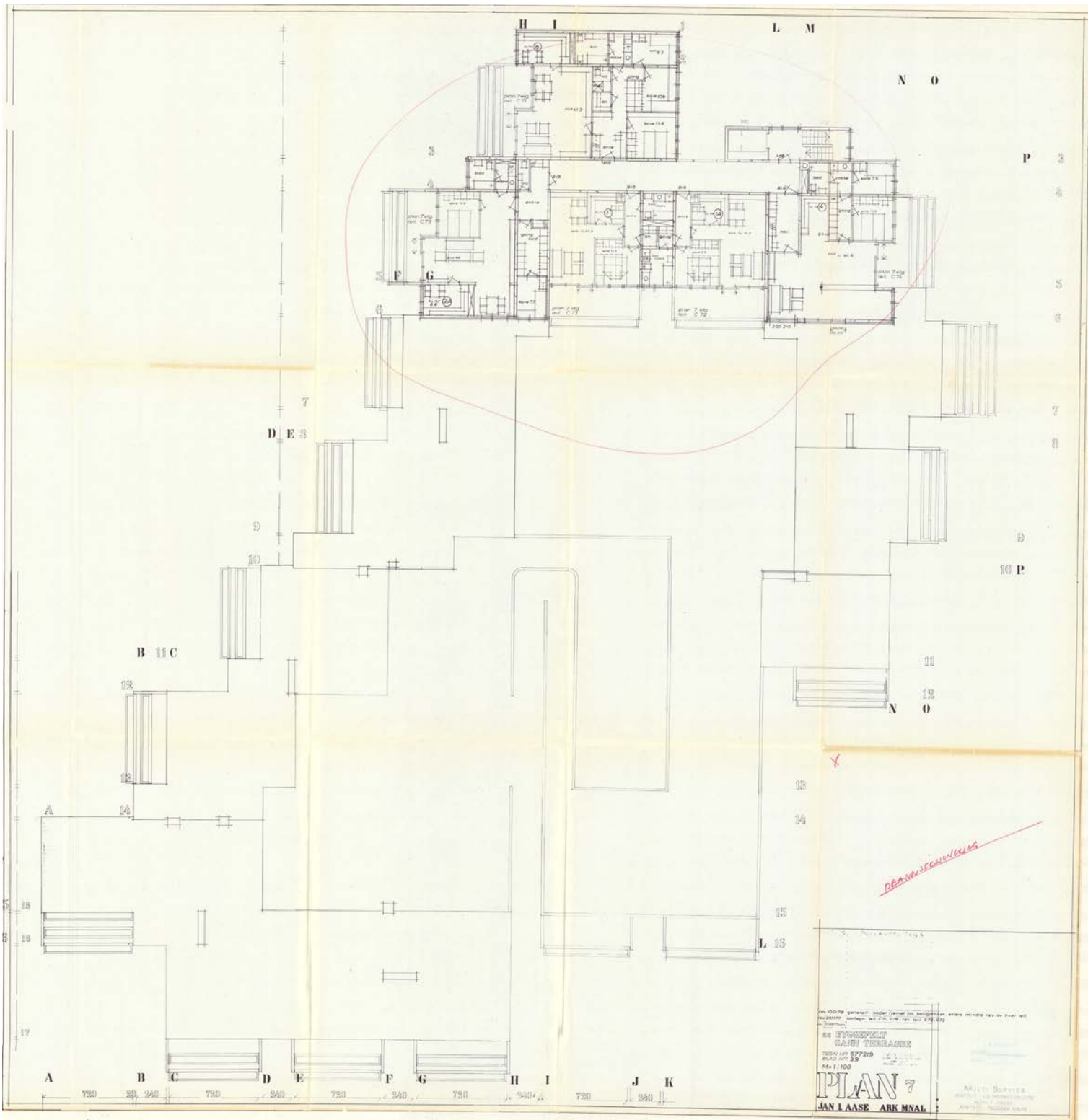


THE ARCHITECTS  
 GEORGE W. WOODRUFF  
 ARCHITECTS  
 1100 N. 10th St.  
 ANN ARBOR, MICH.  
 JAN. 1900

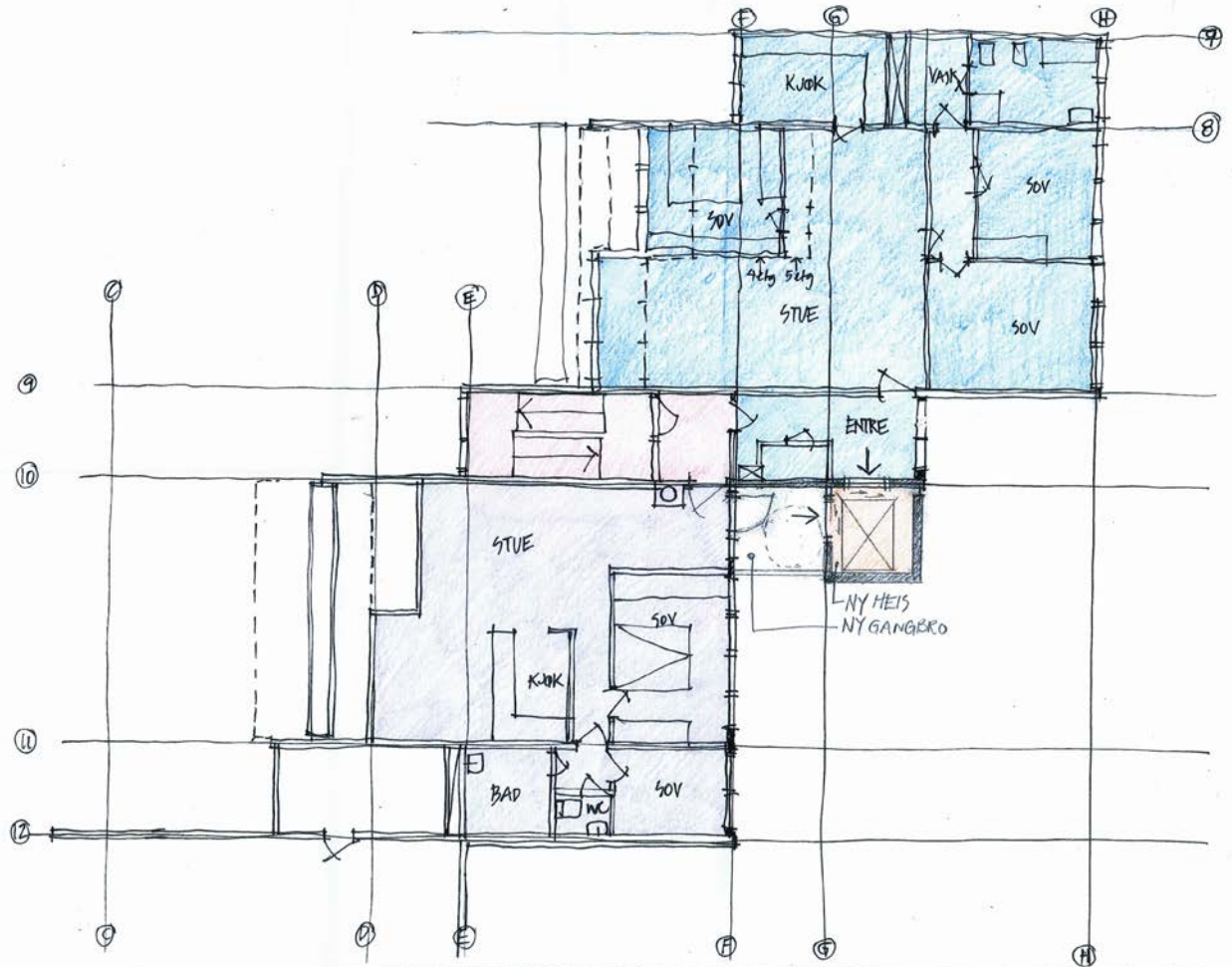
PLAN 5  
 JAN. 1900

GEORGE W. WOODRUFF ARCHITECTS  
 1100 N. 10th St.  
 ANN ARBOR, MICH.

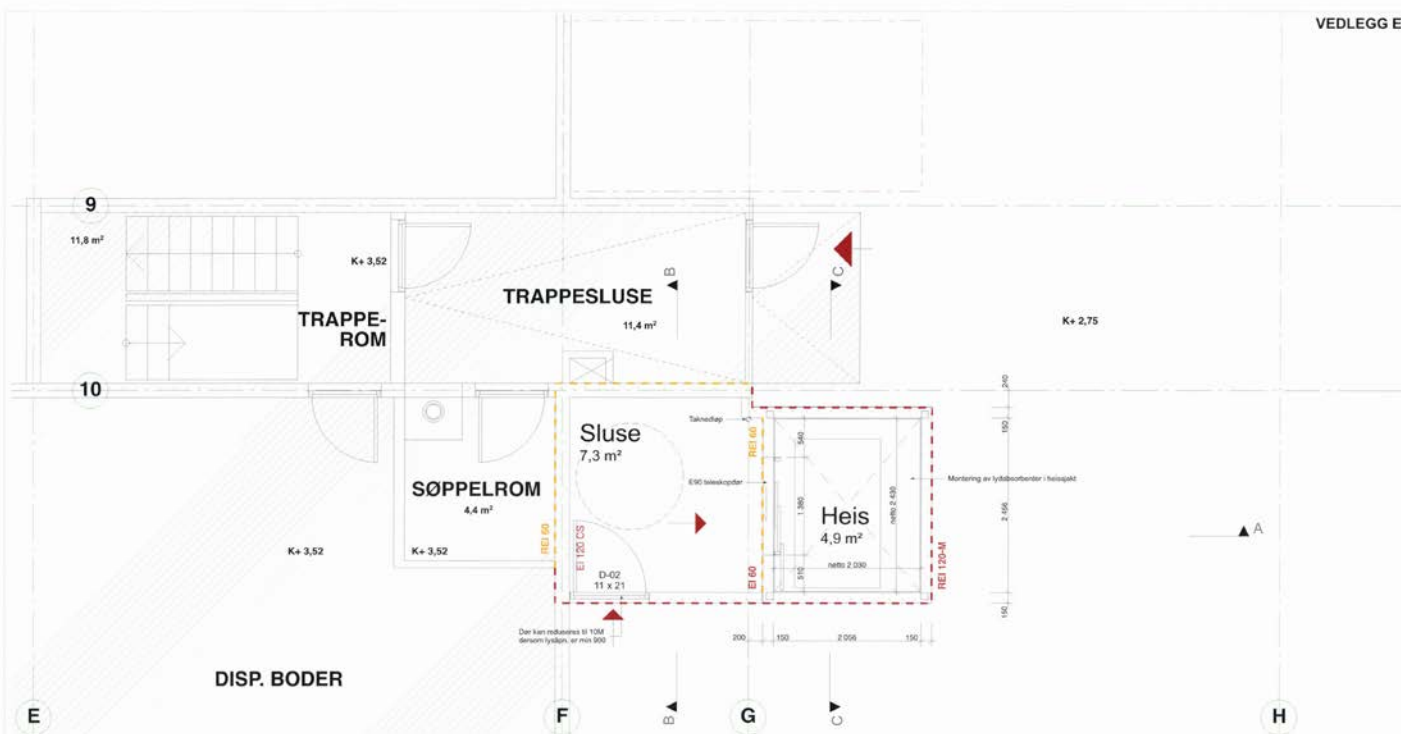




No. 10078 general order Form for buildings, when needed for use in the  
 No. 23177 contract, all C. O. No. 100, for all C. O. No. 100  
 in duplicate  
 By STANLEY  
 GAIN TEBBANE  
 1200 1st 577219  
 2640 1st 38  
 M-1-100  
**PLAN 7**  
 JAN LAASE ARCH. MNAL.  
 Multi Service  
 1000 1st 577219  
 2640 1st 38  
 M-1-100



Planh arhitektar 26/6-15 gpx Gann terrasse 4+5. etg 1:100



**Brann teknisk løsning**  
 Hovedbærende konstruksjoner: R 90 A2-s1,d0 (A90)  
 Sekundærbærende konstruksjon: R 60 A2-s1,d0 (A60)  
 Hoved- og sekundærbæring for heissjakt: R 120-M A2-s1,d0 (A60)

**Vegger:**  
 Brannskilende konstruksjon for heissjakt: EI 60 A2-s1,d0 (A60) - merket EI 60 på tegning  
 Heissjakt mot P-kjeller: EI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket EI 120 på tegning  
 Vegg mellom sluse og p-kjeller: REI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket REI 120 på tegning

**Dører:**  
 Heis-tilgjengelighet, heisgangbro og heis/sluse 1.etg: E90 (skyvedør) eller EI 60 CS (hengsløt)  
 Heis-trapperom 2.etg: EI 60 CS (hengsløt)  
 Sluse-p-kjeller: EI 60 CS  
 Leilighet-gangbro: E30-S, (F30)

Overflater og kledding på heissjakt må minimum tilfredstille brannmelstand: B-s1,d0 (in1) og Ks10 A2-s1,d0 (K1-A), ut til det fr må overflater tilfredstille minimum B-s3,d0 (ut 1).  
 Gangbro og heis må tilrettelegges for røykventilasjon.

Henviser til gjeldende brann teknisk prosjektering fra Branncon: rev 01, datert 20.04.16

Henviser til gjeldende støyvurdering fra Sinus. Dateret 06.06.16

**NBI** Mindre endringer kan forekomme som følge av tilpasninger til eksisterende bygg.

**Konstruksjon**

Heis og gangbro/hakoverdekning må dimensjoneres av RIB  
 Alle konstruksjoner i gangbro (inkl. tak) må være uavhengig av bygningsmassen, dvs. dersom gangbro kollapser må ikke det medføre kollaps i resten av bygningsmassen. Gangbroer og innfesting av disse må være prosjektert for å ivareta brann og lydkrav.

Opptegning basert på gamle tegninger.  
 Alle måkl dimensjoner er veiledende og må kontrolleres på byggeplass og oppdateres i forhold til valgte konstruksjoner.

**ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16**

REV. DATO SIGL. KORREKSJON

PROSJEKT

**Gann Terrasse**

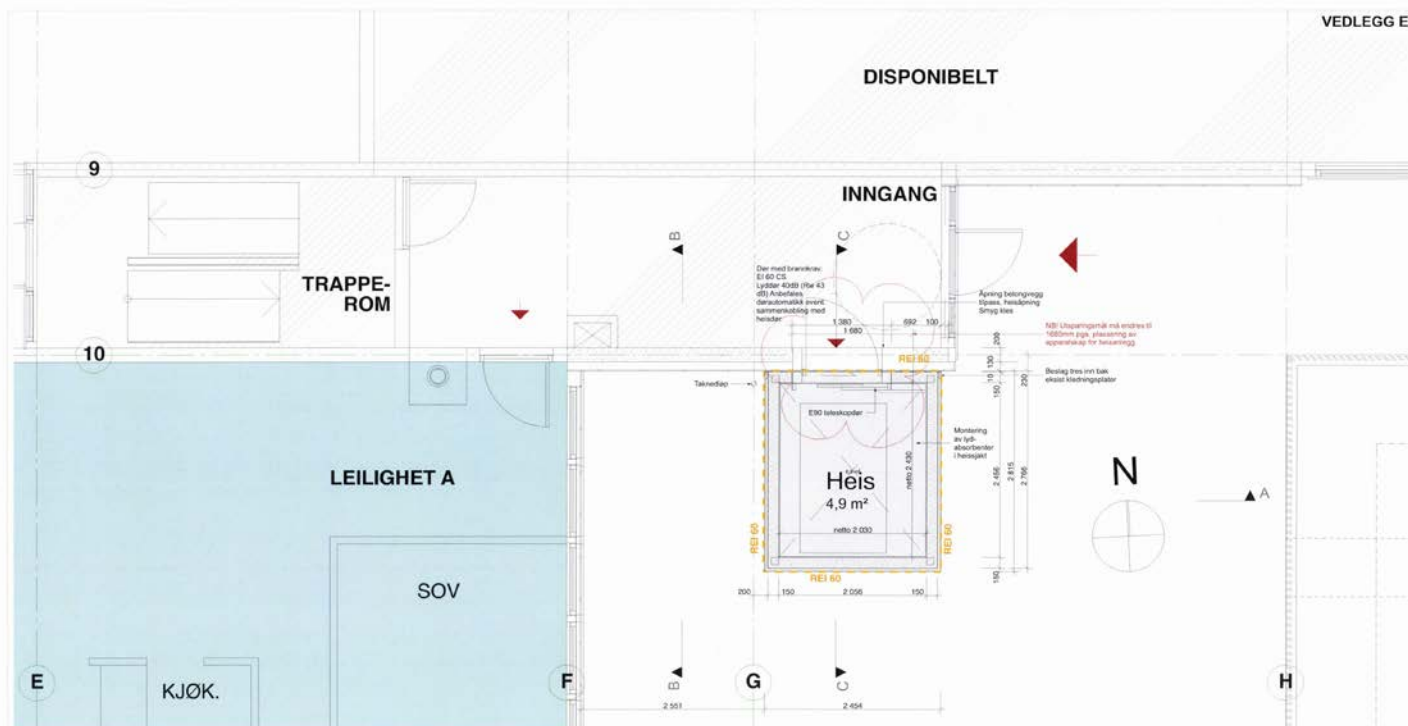
TITTEL  
**Plan 1. Etasje/P-kjeller**

MÅL DATO SAKSNR. TEGNINGNR. REV. FORMAT  
 1:50 2015-374 11 A3

**PLVNK**  
 ARKITEKTER

Lengst 30  
 4309 SANDNES  
 TELEFON: 4005-10-31  
 E-post: post@plvnk-arkitekter.no

Saksbeh. GSG  
 Tegnet av GOKUTE  
 Kontroll



**Brannteknisk løsning**  
 Hovedbærende konstruksjoner: R 90 A2-s1,d0 (A90)  
 Sekundærbærende konstruksjoner: R 60 A2-s1,d0 (A60)  
 Hoved- og sekundærbæring for heissjakt: R 120-M A2-s1,d0 (A60)

**Vegger:**  
 Brannskilende konstruksjon for heissjakt: EI 60 A2-s1,d0 (A60) - merket EI 60 på tegning  
 Heissjakt mot P-kjeller: EI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket EI 120 på tegning  
 Vegg mellom sluse og p-kjeller: REI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket REI 120 på tegning

**Dører:**  
 Heis-leiligheter, heisgangbro og heis/sluse 1.etg: E90 (skyvedør) eller EI 60 CS (hengslet)  
 Heis-trappesrom 2.etg: EI 60 CS (hengslet)  
 Sluse-p-kjeller: EI 60 CS  
 Leilighet-gangbro: E30-S, (F30)

Overflater og kledning på heissjakt må minimum tilfredsstille brannmotstand: B-s1,d0 (in1) og K10 A2-s1,d0 (K1-A). Ut til det fr må overflater tilfredsstille minimum B-s3,00 (UR 1).  
 Gangbro og heis må tilrettelegges for røykventilasjon.

Henviser til gjeldende brannteknisk prosjektering fra Branncon: rev 01, datert 20.04.16

Henviser til gjeldende støyvurdering fra Sinus: Datert 06.06.16

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

**Konstruksjon**

Heis og gangbro/takeoverdekning må dimensjoneres av RIB  
 Alle konstruksjoner i gangbro (inkl. tak) må være uavhengig av bygningssmassen, dvs. dersom gangbro kollapse må ikke det medføre kollaps i resten av bygningssmassen. Gangbroer og innfesting av disse må være prosjektert for å ivareta brann og tykrav.

Oppteigning basert på gamle tegninger.  
 Alle måtdimensjoner er veiledende og må kontrolleres på byggeplass og oppdateres i forhold til valgte konstruksjoner.

**ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16**

REV.	DATE	SKR.	KORREKSJON

PROSJEKT

**Gann Terrasse**

TITTEL

**Plan 2. Etasje**

MÅL	DATE	SAKSIFR.	TEGNINGSNR.	REV.	FORMAT
1:50		2015-374	12		A3

**PLYNK**  
 ARKITEKTER

Lengst 30  
 4306 SANDNES  
 TELEFON: 4005-10-01  
 E-post: post@plynk-arkitekter.no  
 Selskaps. GSG  
 Tegnet av GOKTE  
 Kontroll



**Brannteknisk løsning**  
 Hovedbærende konstruksjoner: R 90 A2-s1,d0 (A90)  
 Sekundærbærende konstruksjoner: R 60 A2-s1,d0 (A60)  
 Hoved- og sekundærbæring for heissjakt: R 120-M A2-s1,d0 (A80)

**Vegger:**  
 Brannskillevende konstruksjon for heissjakt: EI 60 A2-s1,d0 (A60) - merket EI 60 på tegning  
 Heissjakt mot P-kjeller: EI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket EI 120 på tegning  
 Vegg mellom sluse og p-kjeller: REI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket REI 120 på tegning

**Dører:**  
 Heis-tilslutninger, heis/gangbro og heis/sluse 1.etg: E90 (skyyvedor) eller EI 60 CS (hengslat)  
 Heis-trapperom 2.etg: EI 60 CS (hengslat)  
 Sluse-p-kjeller: EI 60 CS  
 Leilighet-gangbro: E30-S, (F30)

Overflater og kledning på heissjakt må minimum tilfredssette brannmotstand: B-s1,d0 (ln1) og K10 A2-s1,d0 (K1-A). Ut til det fr må overflater tilfredssette minimum B-s3,d0 (Ut 1).  
 Gangbro og heis må tilfredssette for røykventilasjon.

Henviser til gjeldende brannteknisk prosjektering fra Branncon: rev 01, datert 20.04.16  
 Henviser til gjeldende støyvurdering fra Sinus: Daterert 06.06.16

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

**Konstruksjon**

Heis og gangbro/akoverdekning må dimensjoneres av RIB  
 Alle konstruksjoner i gangbro (inkl. tak) må være uafhængig av bygningmassen, dvs. dersom gangbro kolliderer må ikke det medføre kollaps i resten av bygningmassen. Gangbroer og innfesting av disse må være prosjektert for å ivareta brann og trykkrav.

Opptegning basert på gamle tegninger.  
 Alle måtdimensjoner er veiledende og må kontrolleres på byggeplass og oppdateres i forhold til valgte konstruksjoner.

**ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16**

REV. DATO SIGN KORREKSJON

PROSJEKT

**Gann Terrasse**

TITTEL

**Plan 3. Etasje**

MÅL

1:50

DATE

2015-374

SAKSNR.

13

TEGNINGSNR.

REV

FORMAT

A3

Sekstet.

G55

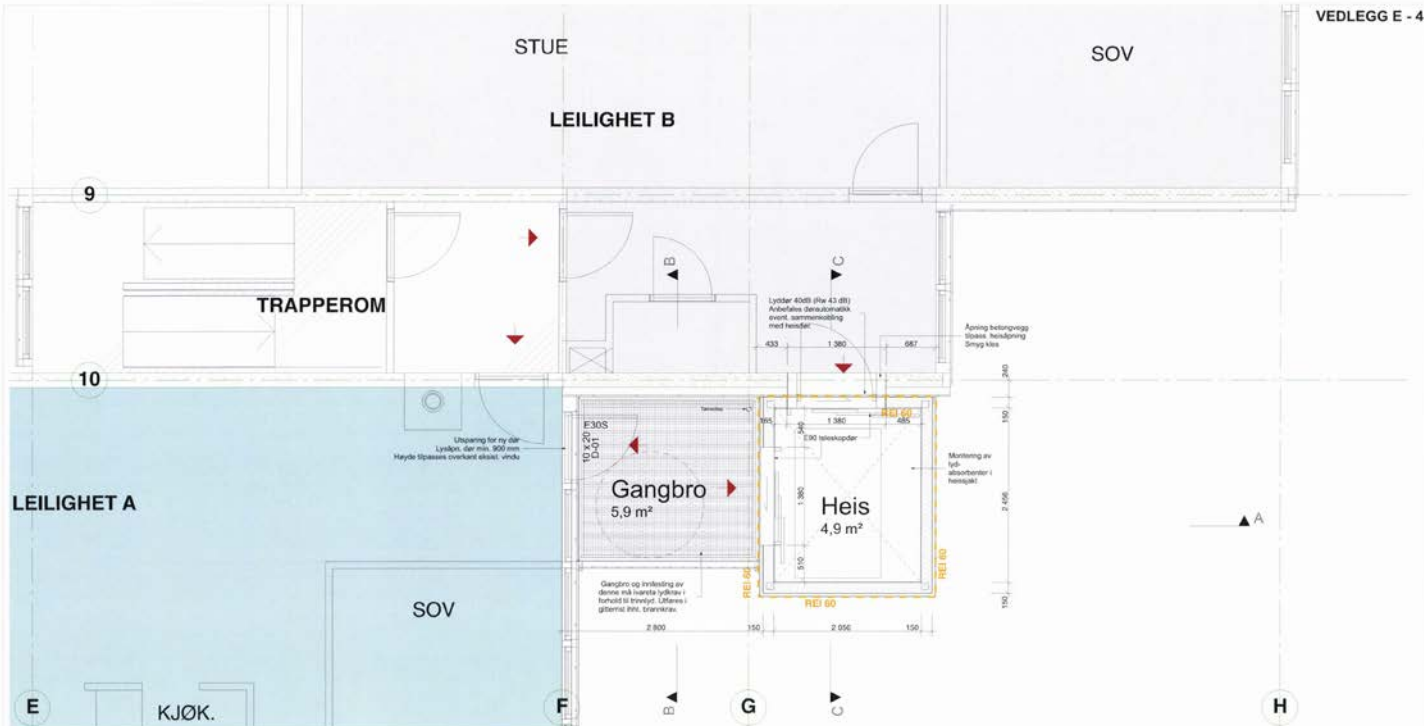
Tegnet av

GOKTE

Kontroll

**PLVNK**  
 ARKITEKTER

Langelgt 30  
 4306 SANDNES  
 TELEFON: 4000 10 31  
 E-post: post@plvnk-arkitekter.no



**Brannteknisk løsning**  
 Hovedbærende konstruksjoner: R 90 A2-s1,d0 (A90)  
 Sekundærbærende konstruksjon: R 60 A2-s1,d0 (A60)  
 Hoved- og sekundærbæring for heissjakt: R 120-M A2-s1,d0 (A80)

**Vegger:**  
 Brannskillevand konstruksjon for heissjakt: EI 60 A2-s1,d0 (A60) - merket EI 60 på tegning  
 Heissjakt mot P-skjeller: EI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket EI 120 på tegning  
 Vegg mellom sluse og p-skjeller: REI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket REI 120 på tegning

**Dører:**  
 Heis-leiligheter, heisgangbro og heis/sluse 1.etg: E90 (skyvedør) eller EI 60 CS (hengslet)  
 Heis-trapperom 2.etg: EI 60 CS (hengslet)  
 Sluse-p-skjeller: EI 60 CS  
 Leilighet-gangbro: E30-S<sub>1</sub> (F30)

Overflater og kledning på heissjakt må minimum tilfredsstille brannmotstand: B-s1,d0 (ln1) og K<sub>10</sub>A2-s1,d0 (K1-A). Ut til det fr må overflater tilfredsstille minimum B-s3,d0 (UR 1).  
 Gangbro og heis må tilrettelegges for røykventilasjon.

Hemviser til gjeldende brannteknisk prosjektering fra Branncon: rev 01, datert 20.04.16  
 Hemviser til gjeldende støyvurdering fra Sinus: Datert 06.06.16

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

**Konstruksjon**

Heis og gangbro/akoveideknning må dimensioneres av RIB  
 Alle konstruksjoner i gangbro (inkl. tak) må være uafhængig av bygningsmassen, dvs. dersom gangbro kolliderer må ikke det mediere kollaps i resten av bygningsmassen. Gangbroer og innfesting av disse må være prosjektert for å ivareta brann og lydkrav.

Oppteigning basert på gamle tegninger.  
 Alle mål dimensjoner er veiledende og må kontrolleres på byggeplass og oppdateres i forhold til valgte konstruksjoner.

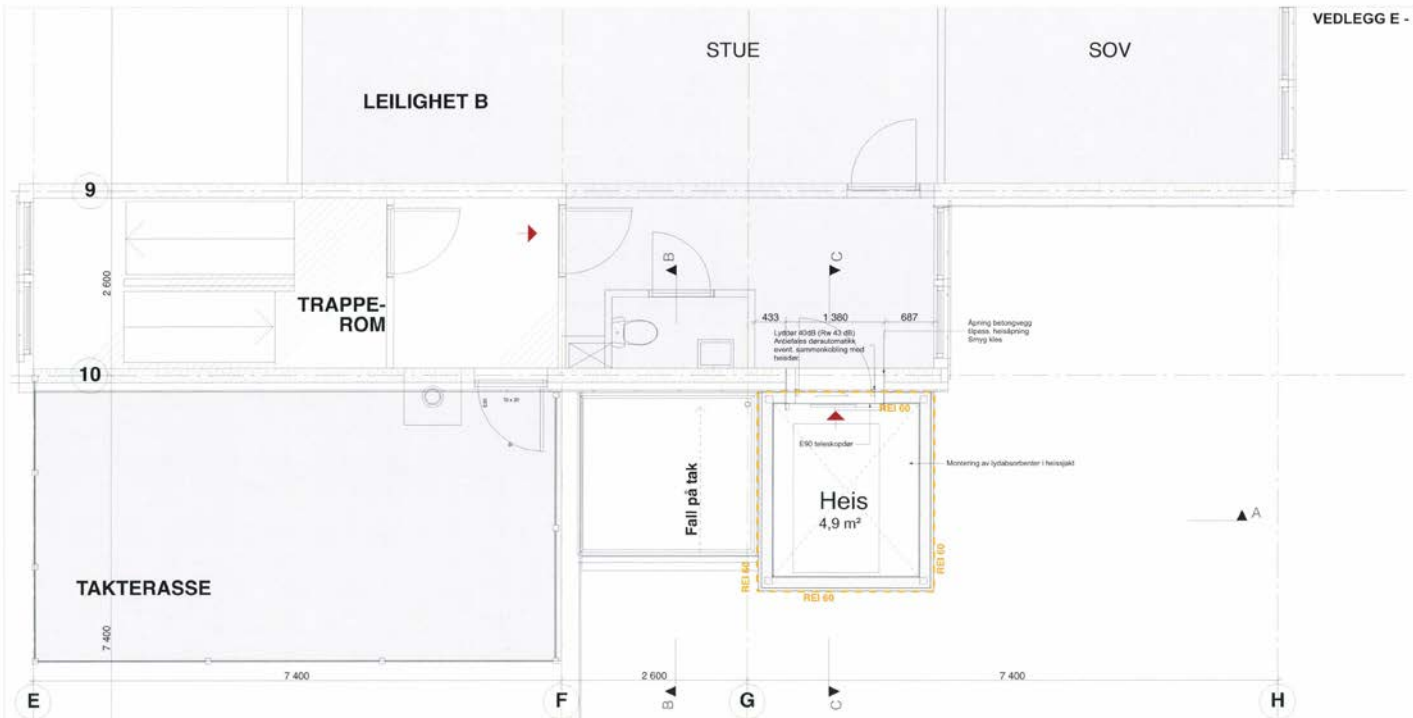
**ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16**

REV.	DATE	SIKN	KORREKSJON
PROSJEKT			
<b>Gann Terrasse</b>			
TITTEL			
<b>Plan 4-5. Etasje</b>			
MÅL	DATE	SAKS NR.	TEGNINGS NR.
1:50		2015-374	14
		REV.	FORMAT
			A3

**PLYNK**  
ARKITEKTER

Løngt 30  
4206 GANDNES  
TELEFON: 4055-15-31  
E-post: post@plynk-arkitekter.no

Sakstet: GSG  
Tegnet av: GOKTE  
Kontroll:



**Brannteknisk løsning**  
 Hovedbærende konstruksjoner: R 90 A2-s1,d0 (A90)  
 Sekundærbærende konstruksjon: R 60 A2-s1,d0 (A60)  
 Hoved- og sekundærbæring for heissjakt: R 120-M A2-s1,d0 (A60)

**Vegger:**  
 Brannskilende konstruksjon for heissjakt: EI 60 A2-s1,d0 (A60) - merket EI 60 på tegning  
 Heissjakt mot P-kjeller: EI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket EI 120 på tegning  
 Vegg mellom sluse og p-kjeller: REI 120-M A2-s1,d0 (A120) - merket REI 120 på tegning

**Dører:**  
 Heis-leiligheter, heis/gangbro og heis/sluse 1.etg: E90 (skyddor) eller EI 60 CS (hengslet)  
 Heis-trapparom 2.etg: EI 60 CS (hengslet)  
 Sluse-p-kjeller: EI 60 CS  
 Leilighet-gangbro: E30-S<sub>v</sub> (F30)

Overflater og kledding på heissjakt må minimum tilfredsstille brannmotstand: B-s1,d0 (ln1) og K<sub>10</sub> A2-s1,d0 (K1-A). Ut til det fr må overflater tilfredsstille minimum B-s3,d0 (Ut 1).  
 Gangbro og heis må tilrettelegges for røykventilasjon.

Hemviser til gjeldende brannteknisk prosjektering fra Branncon: rev 01, datert 20.04.16  
 Hemviser til gjeldende støyvurdering fra Sinus: Datert 06.06.16

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

**Konstruksjon**

Heis og gangbrotakoverdekning må dimensjoneres av RIB  
 Alle konstruksjoner i gangbro (inkl. tak) må være uavhengig av bygningsmassen, dvs. dersom gangbro kollapse må ikke det medføre kollaps i resten av bygningsmassen. Gangbroer og innfesting av disse må være prosjektert for å ivareta brann og trykkløst.

Optegning basert på gamle tegninger.  
 Alle målt dimensjoner er veiledende og må kontrolleres på byggeplass og oppdateres i forhold til valgte konstruksjoner.

**ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16**

REV.	DATE	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT

**Gann Terrasse**

TITTEL

**Plan 6. Etasje**

MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.	FORMAT
1:50		2015-374	16		A3

**PLANK**  
 ARKITEKTER

Largt 30  
 4000 SANDNES  
 TELEFON: 4008-10-31  
 E post: post@plank-arkitektur.no

Saksbeft. GSG  
 Tegnet av GOK/TE  
 Kontroll





ETT TRINNS SØKNAD 15.06.16

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON				
PROSJEKT							
<b>Gann Terrasse</b>							
TITTEL							
Eksisterende situasjon							
MÅL	DATO	SAKSNA	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT	Saksbeh.	GGG
		2015-374	A40-3		A3	Teget av	GGK/TE
						Kontroll	

**PLVNK**  
ARKITEKTER

Langgt 30  
4006 SANDNES  
TELEFON: 4000 15 31  
E-post: post@plvnrk-arkitekter.no



ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16

REV.	DATE	SIGN.	KORREKSJON
PROSJEKT			

Gann Terrasse

TITTEL  
Fasade Øst

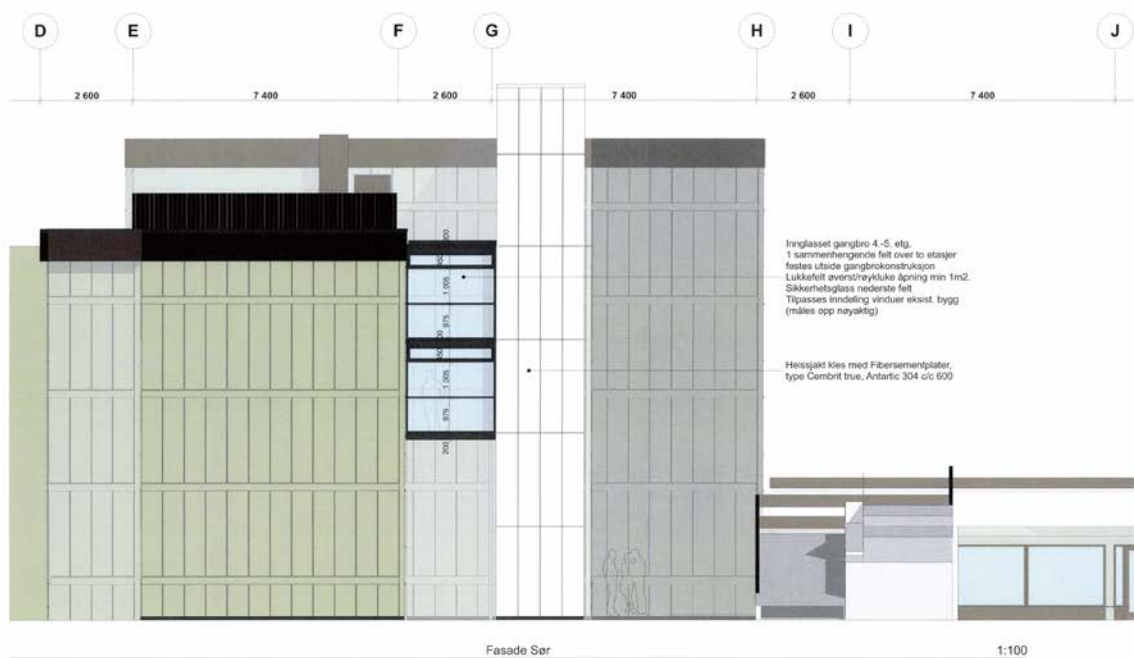
MÅL  
1:100

SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.	FORMAT
2015-374	40		A3

**PLVNK**  
ARKITEKTER

Langgt. 30  
4305 SANDNES  
TELEFON: 4000-10-01  
E-post: post@plvnk-arkitekter.no  
Saksbeh. GSG  
Tegnet av GOKTE  
Kontroll

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



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

ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16

REV.	DATE	SIGN.	KORREKSJON
PROSJEKT			
<b>Gann Terrasse</b>			
TITTEL			
<b>Fasade Sør</b>			
MÅL	DATE	SAKSNO.	TEGNINGSNR.
1:100		2015-374	41
		REV.	FORMAT
			A3
Saksbeh.		DSG	
Tegnet av		GGK/TE	
Kontroll			

**PLVNK**  
ARKITEKTER

Langgt 30  
4208 SANDNES  
TELEFON: 4005-10-31  
E-post: post@plvnrk-arkitekter.no



ETT TRINNS SØKNAD 07.07.16

REV.	DATE	SIGN.	KORREKSJON
PROSJEKT			
<b>Gann Terrasse</b>			
TITTEL			
Perspektiv etablering ny heis			
MÅL	DATE	SAKSNR.	TEGNINGSNR.
		2015-374	45
REV.	FORMAT		
	A3		
		Saksbeh.	GSG
		Tegnet av	GGK/TE
		Kontroll	

**PLANK**  
ARKITEKTER

Langgt. 30  
4206 SANDNES  
TELEFON: 4000-10-01  
E-post: post@plank-arkitekter.no

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



**ETT TRINNS SOKNAD 07.07.16**

REV. DATO. SIGN. KORREKSJON

**Gann Terrasse**

TITTEL  
**Situasjonsplan**

MÅL. DATO. SAKSNR. TEØVINGSNR. REV. FORMAT  
**1:500 2015-374 01 A3**

**PLANK**  
ARKITEKTER

Laggt 00  
4000 SANDNES  
TELEFON: +4000 10 31  
E-post: post@plank-arkitekter.no  
Saksbortl. GSG  
Signert av GSG/TE  
Kontak

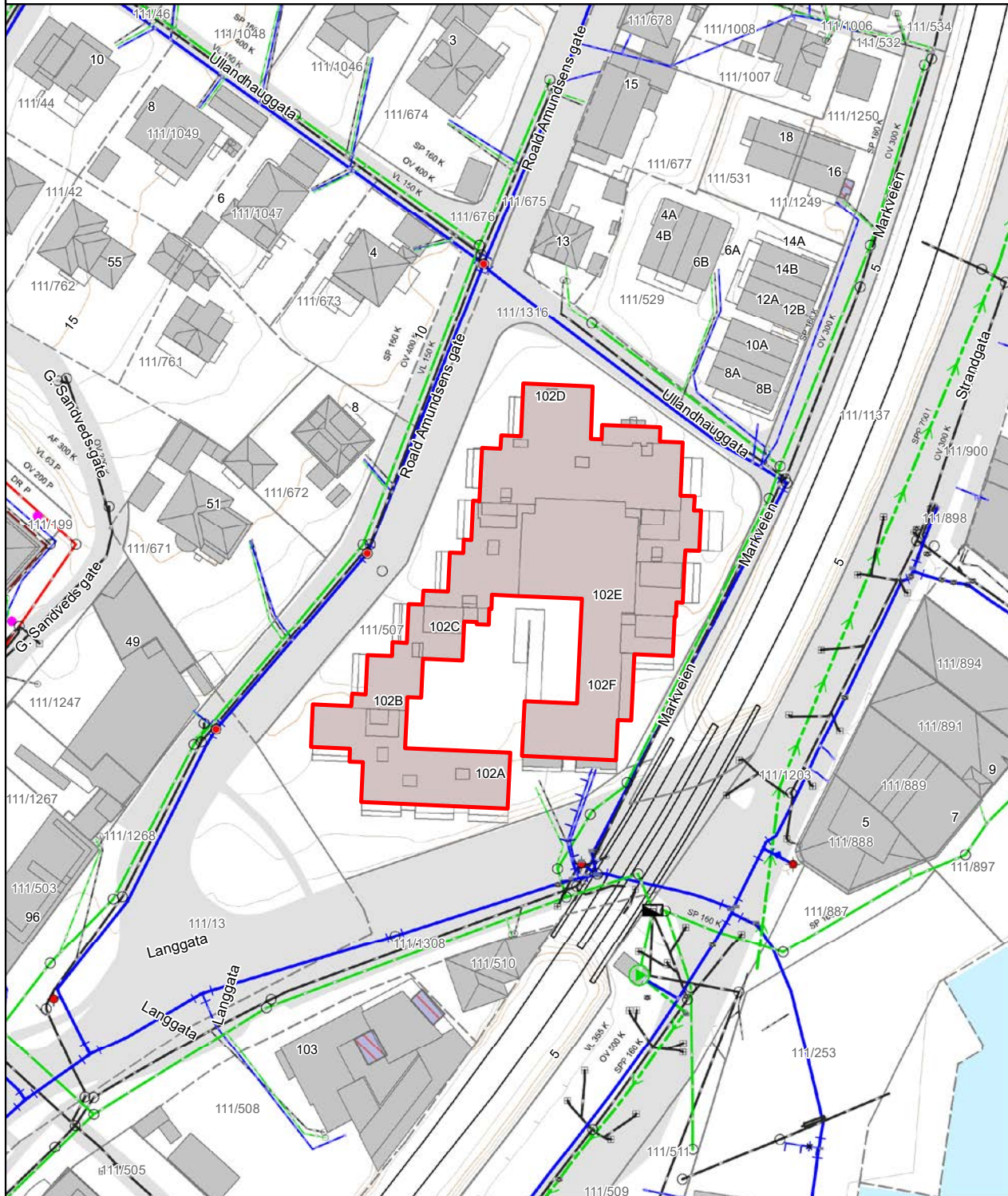


# Vann- og avløpskart



Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES  
Gnr/Bnr: 111/507/0/52  
Dato: 2026-04-20  
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       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	111	<b>Bruksnr</b>	507	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	52
<b>Adresse</b>									

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

Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

#### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken	Kommuneplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner bunn	Midlertidige forbud
Kommunedelplaner under arbeid	Kommunedelplaner

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

<b>Areal</b>	6.47 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H410
<b>Kpinfrastruktur</b>	410 - Krav vedr. infrastr.
<b>Areal</b>	9.3 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringssoner
<b>Areal</b>	2.75 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Grønnstruktur
<b>Areal</b>	3.79 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Veg

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>

**Delarealer**

<b>Areal</b>	5342.69 kvm
<b>Bestemmelseomrnavn</b>	Parkeringsone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	0.95 kvm
<b>Bestemmelseomrnavn</b>	Parkeringsone sentr
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	5337.24 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H310_3
<b>Kpfare</b>	310 - Ras- og skredfare
<b>Areal</b>	167.52 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H320_3
<b>Kpfare</b>	320 - Flomfare
<b>Areal</b>	481.48 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H320_1
<b>Kpfare</b>	320 - Flomfare
<b>Areal</b>	5337.24 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringssoner
<b>Areal</b>	2621.7 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442
<b>Areal</b>	1072.19 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H210
<b>Kpstoy</b>	210 - Rød sone T-1442

<b>Areal</b>	5323.94 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse
<b>Areal</b>	9.51 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Bane

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	88103
<b>Navn</b>	Endret regulering for området mellom Roald Amundsensgt og Markveien
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/02/1989 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_88103.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0.04 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei
<b>Areal</b>	59.53 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0.04 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei
<b>Id</b>	5101-31B
<b>Navn</b>	Endret regulering for kvartalet Langgt.,R.Amundsensgt.,Ullandhauggt. og Markveien, Gann Terrasse
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03/15/1973 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_5101-31B.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	311 - Gate m/fortau
<b>Areal</b>	5113.95 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	113 - Blokkbebyggelse
<b>Id</b>	2002127
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass - Stavanger grense
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 12/14/2004 00:00:00

**Bestemmelser** [Gjeldende bestemmelser\\_2002127.pdf](#)

**Delarealer**

<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	322 - Gangvei
<b>Areal</b>	169.14 kvm
<b>Feltnavn</b>	B1
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	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**

<b>Areal</b>	0.97 kvm
<b>Feltnavn</b>	o_F30
<b>Rparealformal</b>	2012 - 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

**Ikrafttredelse**

**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

**Ikrafttredelse**

**Bestemmelser**

**Areal**

**Id** 202505

**Navn** Detaljregulering for delfeltene K14 og K15 - Straen brygge

**Plantype** 35 - Detaljregulering

**Status** 1 - Planlegging igangsatt

**Ikrafttredelse**

**Bestemmelser**

**Areal**

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/507/0/52

Dato: 2026-04-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 5101-31B,2002127

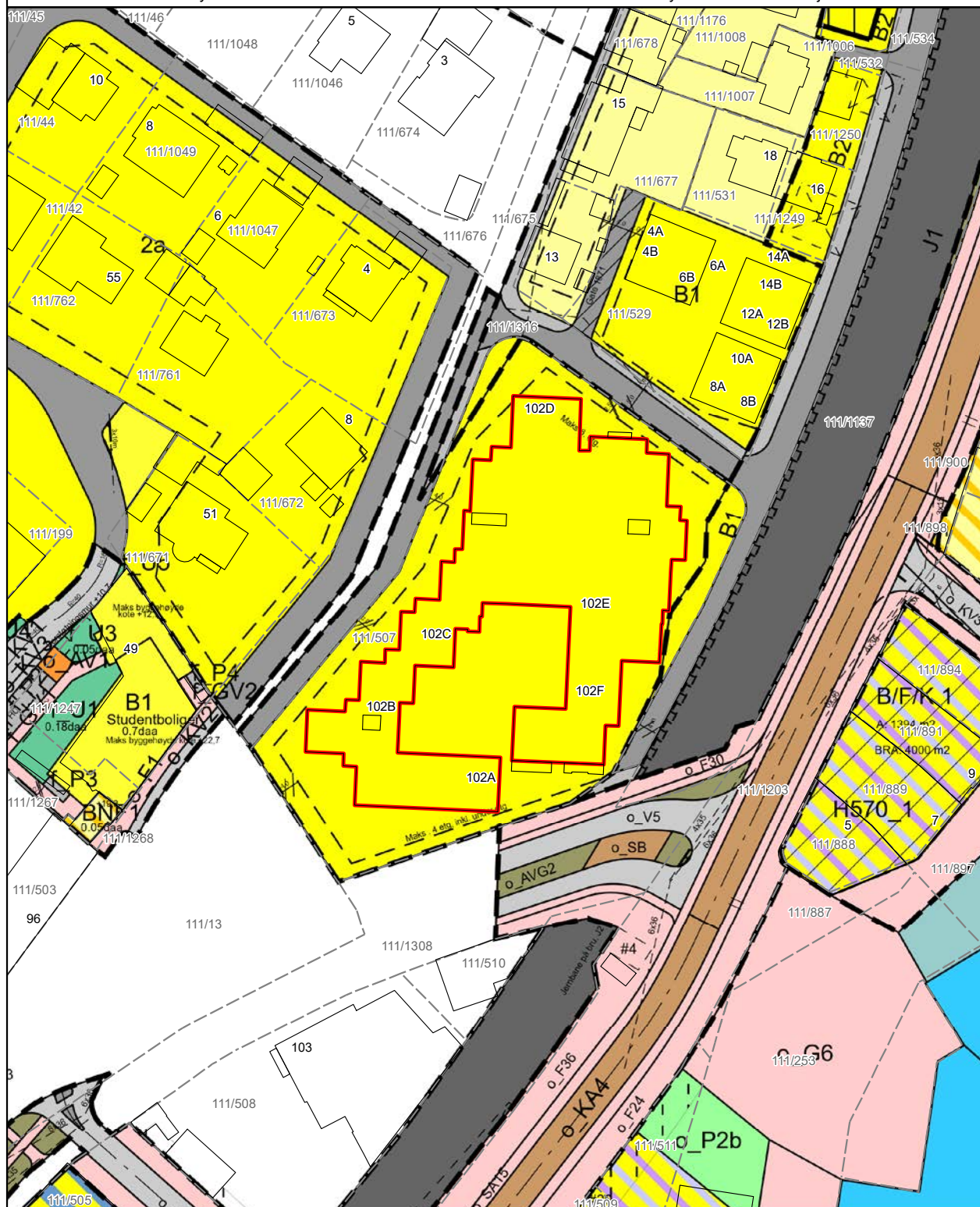
Ikrafttredelsesdato: 14.12.2004,2.5.1989,15.3.1973



SANDNES  
KOMMUNE





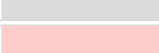


























Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



























Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
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	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
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	



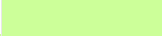








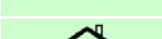

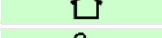

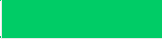



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	









<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
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 banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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	

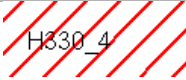
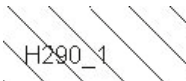
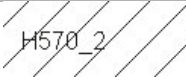
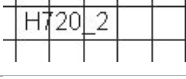
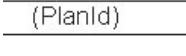
<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

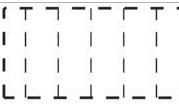
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyttefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





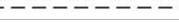








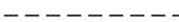



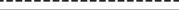



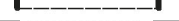





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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




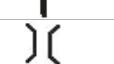






6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyttefelt 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	
<b>RpJuridiskLinje</b>	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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



## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Allmennyttig barnehage
	Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennyttig kirke
	Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennyttig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

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

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

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

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

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

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

	SPESIALOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



## KOMBINERTE FORMÅL

## KOMBINERTE FORMÅL

	Bolig / Forretning
	Bolig / Forretning / Kontor
	Bolig / Kontor
	Bolig / Offentlig
	Forretning / Kontor
	Forretning / Kontor / Industri
	Forretning / Industri
	Forretning / Kontor / Offentlig
	Forretning / Offentlig
	Kontor / Industri
	Kontor / Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig / Allmennyttig
	Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
	Annet kombinert formål
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde
	Uyansert formål

## Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornyelsesgrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Reguleringsformål

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

# Kommuneplan

Adresse: Langgata 102D, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/507/0/52

Dato: 2026-04-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

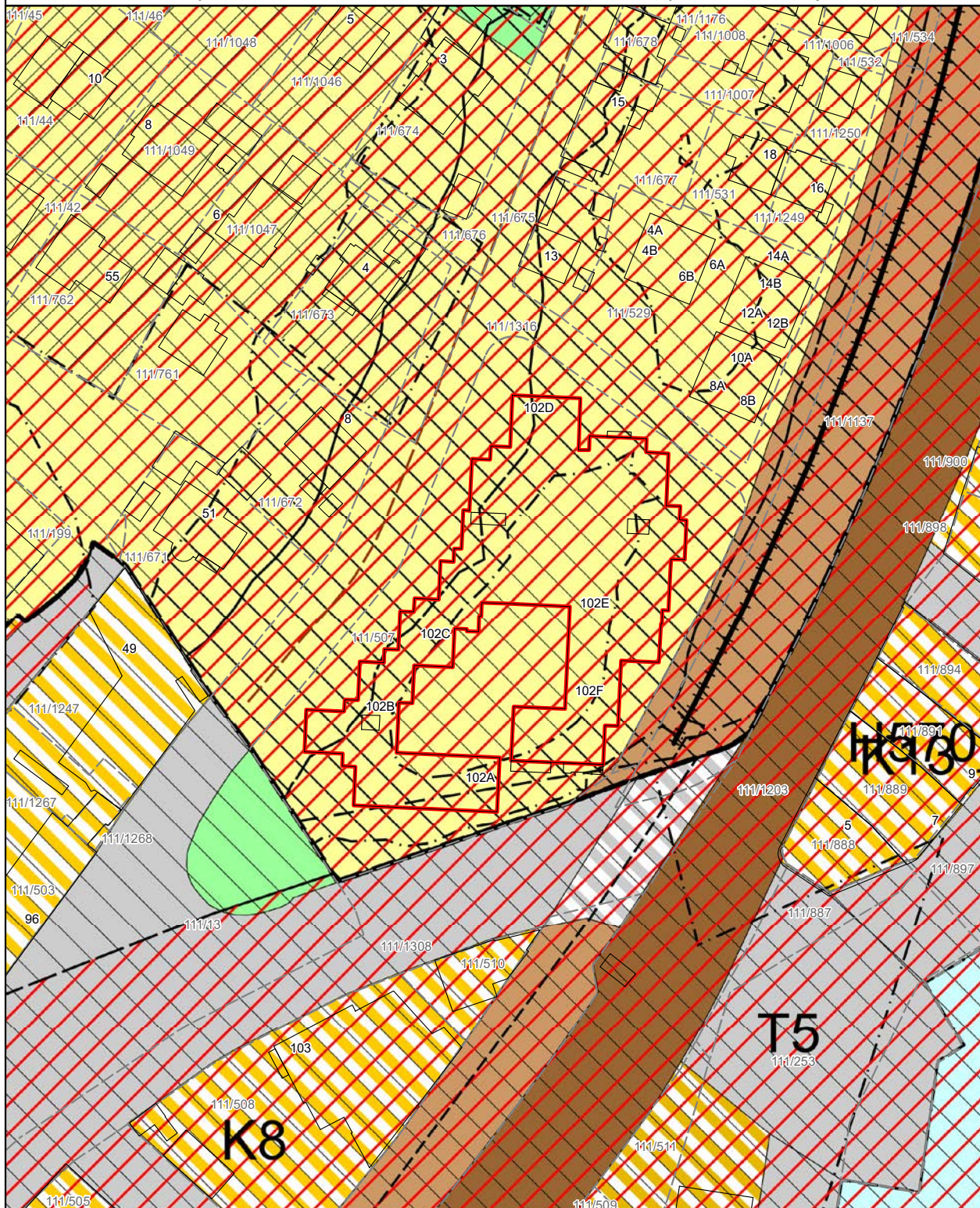
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
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		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
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		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

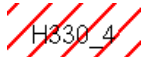
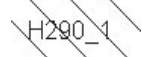
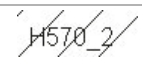
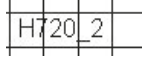
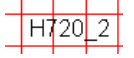
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		






<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		


























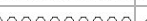

















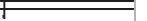
























































<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
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)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 111, Bruksnr 507, Seksjonsnr 52	<b>Kommune:</b>	1108 Sandnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	102 Gannsområdet
Veiadresse:	Langgata 102 D, gatenr 17300	<b>Valgkrets:</b>	10 Trones og sentrum
(fra bruksenhet)	4306 Sandnes	<b>Kirkesogn:</b>	6080101 Sandnes
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4522 Stavanger/Sandnes

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Seksjon 508 Type D	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	09.05.1974	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>	64,0 kvm	<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	6 395/645 491
<b>Arealkilde:</b>	Målebrev			<b>Areal felles tomt:</b>	5 343,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Terrassehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langgata 102 D	H0507	Bolig		Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	49,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	72
Bygningsnr:	170025768			Antall etasjer:	7

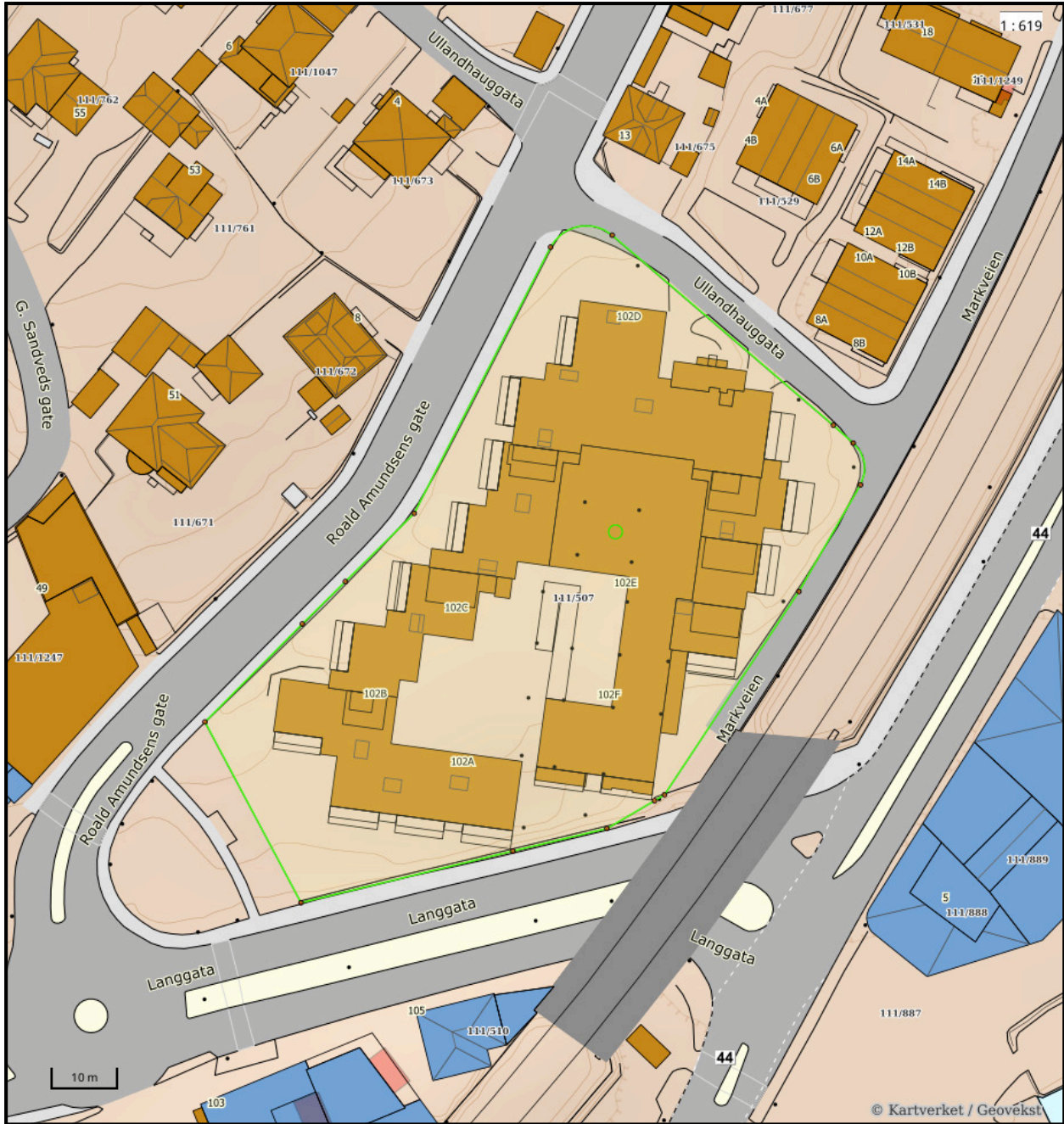
**Etasjeopplysninger:**

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.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

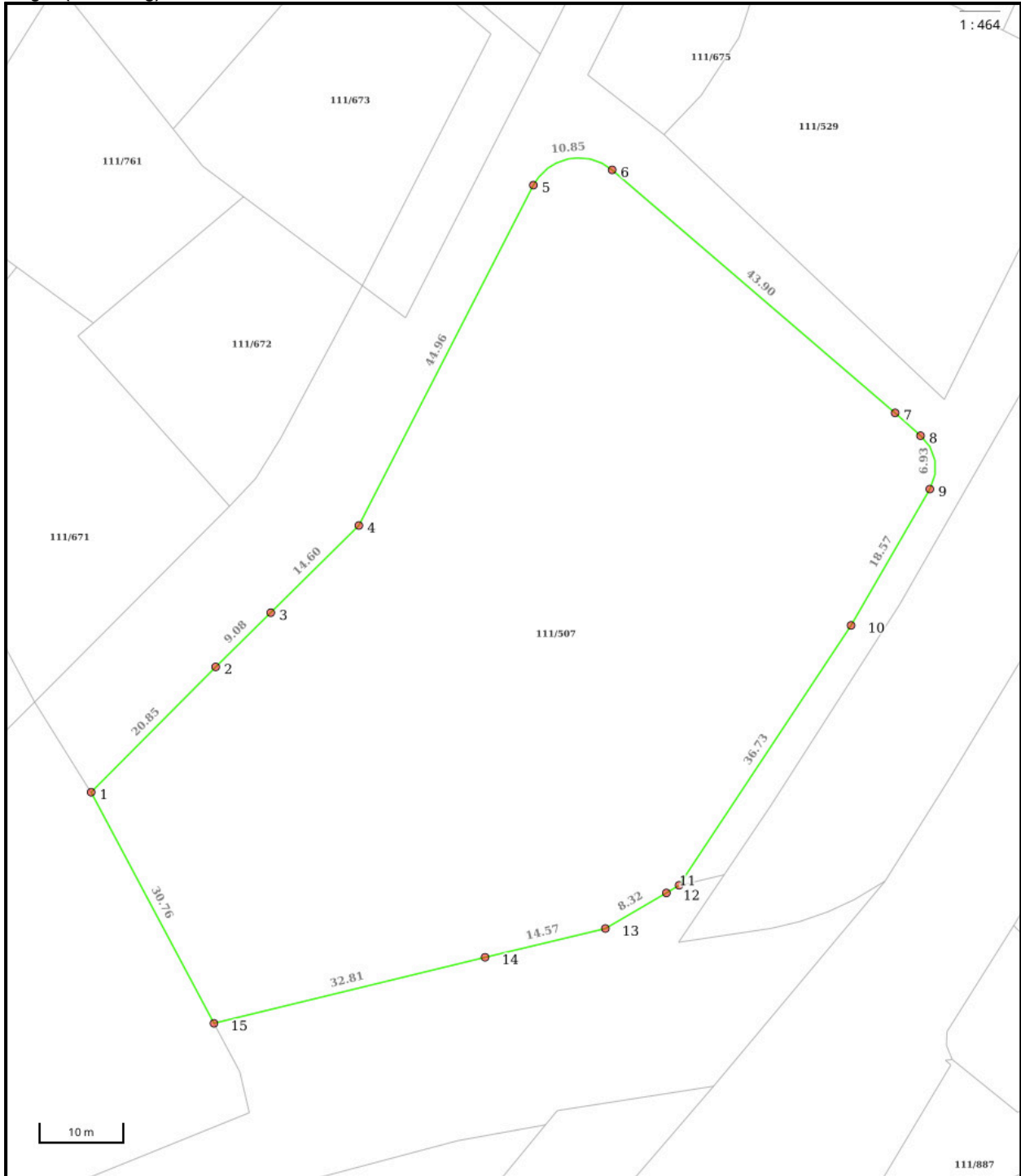
**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - - Vannkant
- - - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 5 343,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	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

<sup>(1)</sup> 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.

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## 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, varmpumper 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Langgata 102D, leil 508  
4306 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Le

**Telefon:** 941 66 646  
**E-post:** jonas.le@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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