PRIVATMEGLEREN

LANGGATA 102 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kjedehus

Langgata 102 D , 4306 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 507, snr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1193 **Referansenummer:** AC2273

Foretak: TEFT EIENDOM AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmesterog er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig

Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

OM BYGGEMÅTE
Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade -plater og trepanel. Betong mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER
Laminat på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING
Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

VESENTLIGE FORANDRING ETTER BYGGEÅR
2023 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2025 - oppgradert bad med ny membran, fliser og innredning.
2026 - ny varmepumpe.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON
Leiligheten fremstår god stand med normal slitasje.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

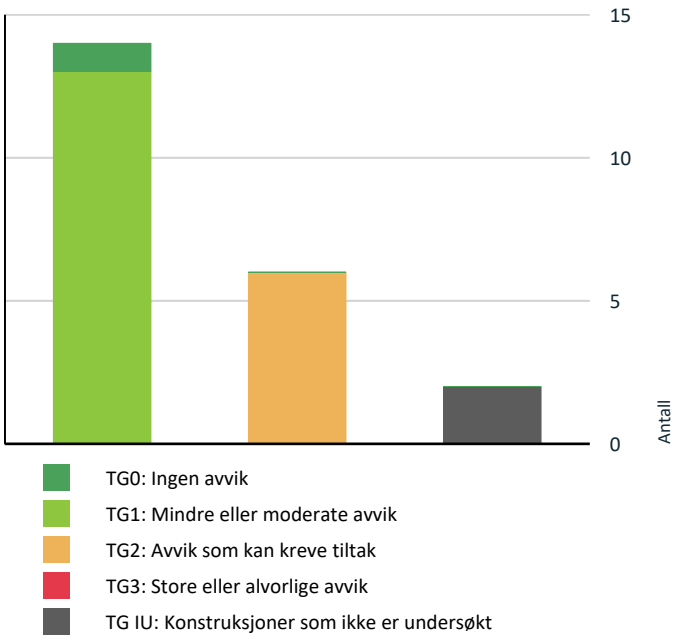
Kjedehus

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

Mindre endringer med vegger er utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Hms. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling. Gå til side

Det er utført oppgraderinger av elektrisk anlegg i nyere tid. Se egenerklæring. På bakgrunn av dokumentasjon på hele installasjon ikke foreligger anbefales elkontroll av elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1980

Kommentar
Ref Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk

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

Vedlikehold
Det er ikke kjent om felles vedlikeholdsplan er utarbeidet for bygget. Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig rengjøring og forebyggende vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør. Terrassedør (skyvedør) i stue med dobbelt glass i aluminium.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Inngangsdør tar borti karm og bør justeres.

• Ytterdørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.

Forventet levetid for ytterdører er 20–40 år. Inngangsdør fremstår som slitt.

Konsekvens/tiltak
• Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med adkomst fra stue. Fremstår med normal slitasje alder tett i betraktning.

Tilstandsrapport





Fukt-merker i tak fra balkong over. Forhold er ikke videre kontrollert. Ytterlig undersøkelse anbefales og eventuelt tiltak deretter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat på gulv. Fremstår med normal slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malt vegg og tak. Fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

• Stue er det målt en høydeforskjell på 18 mm.

Konsekvens/tiltak

• Boligen fungerer med dette avviket og tiltak vurderes ikke som nødvendig. Ved skjeve gulv kan det være vanskeligere å møblere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpresset dørblad med profiler. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Fuktkrevende insekter/skjeggkre er ikke observert i boligen. Opplysning gitt av eier.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad er oppgradert med nye vannrør, avløp, membran, fliser og innredning 2025. Se egenerklæring.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 27 mm. Dusj-sone er nedsenket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran av ukjent type. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Det ble ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/20/30 år.

Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, har en forventet tid for utskifting på kort/middels/lang: 10/15/20 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• TG 2 på grunn av skade på nedre del av dør.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring/bytte av dør kan vurderes. Dette vil bli utbedret før eventuell overtakelse.



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våt-sone går mot støpt dekke og innervegger med betong. Hull-taking er ikke mulig i tilstøtende tom.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ramme på fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap. Mindre skade på benkeplate. Vurderes som normal slitasje.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i blokka. Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør skap er plassert i bad/vaskerom (2025).

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er plassert under vask på kjøkken og fungerer som tiltenkt. Avløp fra rør-i-rør-skap har utkast i bad. Utkastet er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Vannrør som er fra byggeår er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Vannrør som er byttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Automatisk stoppe-ventil på vannledninger under vask på kjøkken er montert. Det anbefales å følge med på tilstanden til vannkranene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Basert på dette vurderes det som sannsynlig at lufting av kloakk er ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard. Forventet levetid for sluk, plast- og kobberrør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekk fra, bad, bod og kjøkken. Felles aggregat er ikke kontrollert TG-IU.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2026. Varmepumpen har normal funksjon i dag. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder står i seksjon på kjøkken. Størrelse er usikker. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Vurdering av avvik:

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

• Avvik: Hms. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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



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

Vurdering av avvik:

• Det er utført oppgraderinger av elektrisk anlegg i nyere tid. Se egenerklæring. På bakgrunn av dokumentasjon på hele installasjon ikke foreligger anbefales elkontroll av elektrisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Tilstandsrapport



Sikringsskap står i felles gang.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Hms. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

• Det er utført oppgraderinger av elektrisk anlegg i nyere tid. Se egenerklæring. På bakgrunn av dokumentasjon på hele installasjon ikke foreligger anbefales elkontroll av elektrisk anlegg.

Konsekvens/tiltak

• Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

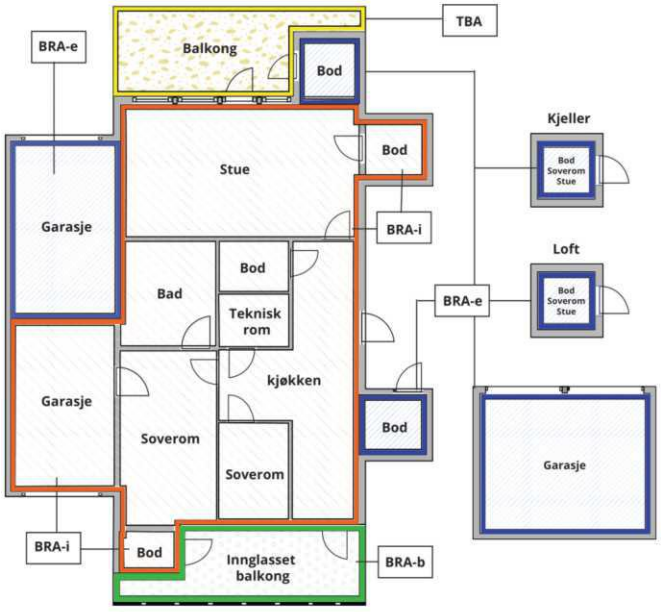
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	59			59	15
2 Etasje		5		5	
SUM	**59**	**5**			**15**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré/gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod		
2 Etasje		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 59, 2 m2. Takhøyde målt i stue 2, 38 m. Innglasset balkong 15, 2 m2. Bod med adkomst via felles gang i 2 etasje 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mindre endringer med vegger er utført.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradert bad 2025. I forbindelse med oppussing av kjøkken er følgende arbeid utført: Nye vannrør, waterguard, tilkobling av oppvaskmaskin og varmtvannsbereder)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Helene Langhelle Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	507		51	62.3 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langgata 102 D

Hjemmelshaver
Eriksen Helene Langhelle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er

Forutsetninger

underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Energiattest



Adresse **Langgata 102D, 4306 SANDNES**	
Dato for energimerking **30.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361672**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **170025768**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **507**
Seksjonsnummer **51**	Bruksenhetsnummer **H0506**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **59,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **134,04**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260100
Addresse	Langgata 102 D		
Postnr.	4306	Sted	SANDNES
Selgers navn	Helene Langhelle Eriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovert i 2025. Nye rør er lagt utpå betong og det er lagt våtromsplater og ny membran, fliser, varmekabler, Plejd smartlys.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Hammer&Eliassen har utført rørleggerarbeider og var totalentreprenørRogaland Rehabilitering: tømrer, maler, flislegger, membranE-Tech Elektro Installasjon AS: varmekabler, elektrisk, lys

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye våtromsplater og membran lagt av Rogaland Rehabilitering.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble meislet i gulv for å legge nye rør slik at sluk er flyttet til dusjsone.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler i gulv, Plejd spotter tak, elektrisk opplegg bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon og bilder fra E-tech

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært delvis tett avløpsrør fra kjøkken. Rogaland Renovasjon spylte gjennom rørene i mars 2025 og det har vært ok siden.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt opp nye rør på bad og rør-i-rør skap i forbindelse med renovering i 2025. Rørleggerarbeid på kjøkken i forbindelse med oppussing i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørarbeid på kjøkken utført av Rørlegger Torgersen AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I perioder med mye regn kan det kommer brunt vann fra blomsterkassen på balkong inn på gulvet på balkongen. Styret i sameiet har anbefalt seksjonereierne om å tømme blomsterkassene for å forhindre skader i fremtiden.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut skrusikringer i sikringsskap med nye sikringer.Alt det elektriske ved renovering av bad: varmekabler, spotter, elektrisk opplegg

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjernet ledninger og stikkontakt i vegg som ble revet, lagt opp nye stikkontakter på kjøkken og fremført jord til eksisterende stikkontakter. Gjort av min far som har fagbrev og 40 års erfaring som elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad: se tidligere punktElektrisk arbeid i kjøkken/stue ble utført privat av min far, som har fagbrev og 40 års erfaring som elektriker. Installasjonen ble i etterkant kontrollert av godkjent elektroinstallatør (Marton Håversen MH Elektriske).

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Marton Håversen MH Elektriske i 2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Kontroll av el-installatør etterkant av oppussing av stue og kjøkken i 2023. Kjenner ikke til at noen avvik ble funnet

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble installert varmepumpe av ACsenteret i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra ACsenteret. Deksel til utedelen står på fakturaen men ble ikke satt opp allikevel.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

ACsenteret i juli 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var ikke noe galt. Varmepumpen lager noen lave dunkelyder en gang i blant men i følge installatøren kan dette skje ved temperaturforandringer og spesielt når varmepumpen er ny.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Gipsvegg mellom kjøkken og stue ble fjernet i 2023. "Kleskrok" på gang ble gjort litt mindre ved å flytte gipsvegg ca 10 cm i 2023. På bad er nye rør lagt utenpå eksisterende betongvegg og kledd inn i forbindelse med rehabilitering av badet i 2025.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner til pågående planarbeid/utbyggingsplaner i nærområdet, blant annet detaljregulering for St. Olavs gate–Langgata nord og Straen brygge. Jeg tror det etter hvert skal bygges flere bygg langs sjøen som på sikt kan redusere sjøutsikten.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Felleskostnadene økte noe i 2026 for å øke vedlikeholdsfondet i sameiet. Det er ikke planlagt noen store oppussings/vedlikeholdsprosjekter som jeg kjenner til per i dag. Det ble foreslått oppussing av fasade på sameiemøtet i 2023, men dette ble nedstemt.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke i denne leiligheten, men noen leiligheter i blokken hadde veggedyr i 2023/2024 ca. Det ble utbedret via tiltak i sameiet og jeg kjenner ikke til at det har vært observert siden.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.09.2026

Signert av *Helene Langhelle Eriksen*

Initialer selger:
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Langgata 102D

Nabolaget Gannsområdet - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	21 min 1.7 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	25 min 2 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	13 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Røde Kors-huset Linje 6, 21, 42, X60, N84	2 min 0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 14.5 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	5 min 0.4 km
Trones barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km
Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vågsgata	8 min
Coop Extra Bystasjonen	12 min

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

VARER/TJENESTER

AMFI Vågen	11 min
Vitusapotek Symra	10 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	16 min

SPORT

Gamleverket - balløkke	1 min
Trones skole	11 min
Robust Trening Sandnes	8 min
SATS Sandnes	11 min

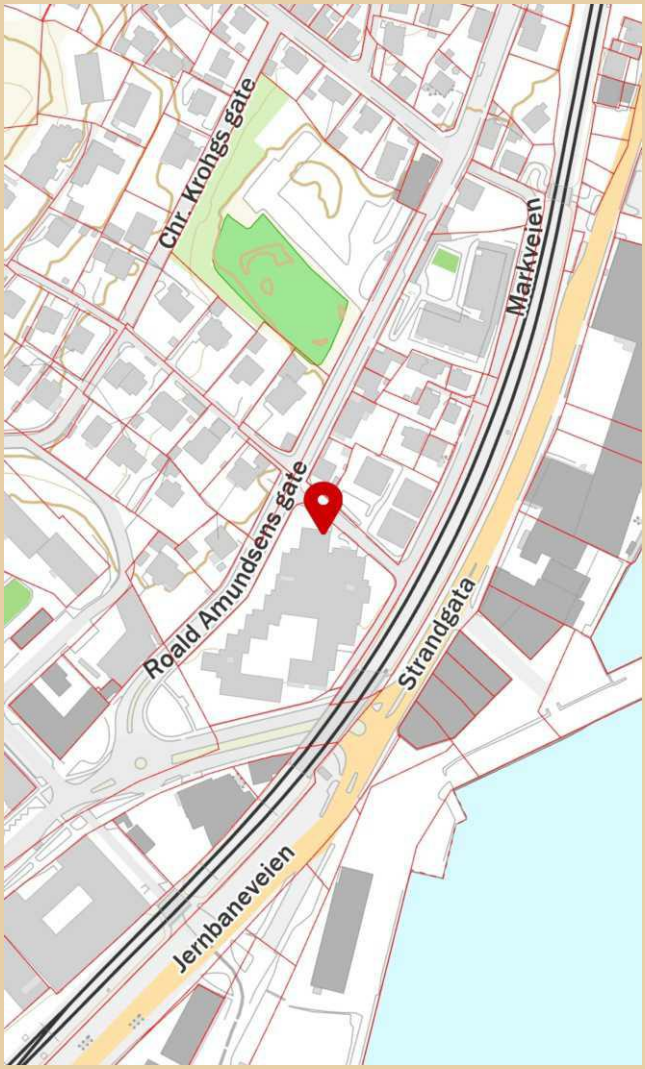
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Retningslinjer og Husordensregler for Velforeningen Gann Terrasse

§ 1
Ingen må sette fra seg sykler, ski eller annet i felles trapperom eller ganger. Beboerne må påse at utgangsdørene er låst til enhver tid.

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

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

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

§ 2

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.

§ 3
Beboerne plikter å holde sine boder rene.

§ 4
Felles strømutgifter omfatter lys i ganger, trappehus, tilfluktsrom, adkomstbalkonger, panelovner og varmekabler i ganger, utendørs kabler, samt drift av heis. Beboerne bør i egen interesse påse at strøm ikke brukes unødvendig.

§ 5
Eiendommen Langgt. 102 er fullverdiforsikret 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 forsikringsselskapet for taksering og sørge for videre behandling av skaden.

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 (huseierforsikring) og premien betales av husleien. Ved hver skade er det en egenandel, for tiden kr 10.000,- Skade vedrører selve bygget er Sameiet 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 forretningsfører. 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, uteområde og garasje
- Tilsyn/ kontroll med ventilasjon, VVS, elektriske anlegg, brannslange, nødlys og sprinkleranlegg
- Bossbehandling, støvsuging/ vasking av fellesganger. Vasking av vinduer i trappeoppganger
- Grøntarealer; gressklipping/kanting av plener. Gjødsling / kalking / sprøyting og vedlikehold av bed.
- Uteområder; Rengjøring av kummer og rister, veifeiing av felles uteområder og garasje. Opprenskning av boss og avfall på felles uteområde**.**

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

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

Vedtatt mai 2025

Vedtekter for boligsameiet
Vellaget Gann Terrasse

§ 1 Sameiets navn

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

§ 3 Formål

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

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

§ 4 Rettslig råderett

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

Juridiske personer kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

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

§ 5 Ordinært sameiermøte

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

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

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

§ 7 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

§ 8 Styret

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

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

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets 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.

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 besluttes 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 á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

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

§ 14 Ansvar for egen seksjon

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

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

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

§ 17 Lovbestemt panterett

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

§ 19 Mislighold og fravikelse

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

§ 20 Husordensregler

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 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 møtegodtgjørelse 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.

<u>Saker som styret har arbeidet med i 2025/2026:</u>

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 sprenge 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.

Forsikringsselskap 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. 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 , 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 forurenser miljøet.

5. Orientering om planlagt vedlikehold / reparasjoner

Underliggende orientering gjenspeiles i budsjettet for 2026

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
Diverse vedlikehold	570 000,-	Anslag
Årlig kontroll av heis	30 000,-	Påbudt
Budsjett vedlikeholdsarbeider	**850 000,-**	

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 bygningskasko. Egenandel er for tiden kr. 10.000,- for byggets forsikring ved skade.
Oppsatte markiser og innglassing inngår ikke i byggets forsikring. Fra forsikringsvilkårene nevnes de vesentlige dekninger:

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 forsikringsselskapet 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: Datopian Stokkamyrveien 18, 4313 Sandnes

Vellaget Gann Terrasse

RESULTATREGNSKAP	Noter	2025	2024	Bud. 2025	Bud. 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 982 880	1 787 040	1 982 880	2 142 720
Innkrevde strømkostnader		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
SUM INNTEKTER		**3 261 593**	**2 806 400**	**3 232 480**	**3 508 720**
KOSTNADER					
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
SUM KOSTNADER		**2 371 346**	**1 943 203**	**4 852 000**	**5 148 000**
DRIFTSRESULTAT		**890 247**	**863 197**	**-1 619 520**	**-1 639 280**
Renteinntekter		272 928	236 395	200 000	200 000
Rentekostnader		57	259	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOST		**272 872**	**236 137**	**200 000**	**200 000**
ÅRSRESULTAT	**11**	**1 163 119**	**1 099 334**	**-1 419 520**	**-1 439 280**
Disponering av resultat:					
Overført fra/til egenkapital		**-46 481**	**120 134**	**-329 120**	**-435 280**
Overført fra vedlikeholdsfond	**9**	**0**	**0**	**-2 300 000**	**-2 300 000**
Oveført til vedlikeholdsfond	**9**	**1 209 600**	**979 200**	**1 209 600**	**1 296 000**
Totalt disponert		**1 163 119**	**1 099 334**	**-1 419 520**	**-1 439 280**

Vellaget Gann Terrasse

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

Vellaget Gann Terrasse

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

Sandnes, 07/05 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 regnskapsskikk.

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

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

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

Note 2 Personalkostnader/styrehonorar

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

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
	104 831	68 525

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
Hagearbeid	108 040	
Vedlikehold dekket av forsikring	120 556	-
Skadeoppgjør	-70 911	-
Løpende vedlikehold	60 300	9 683
Sum andre driftskostnader	578 148	740 802

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
	64 765	47 226

Note 8 Andre fordringer

	I år	I fjor
Forskuddsbetalt forsikring pr. 31.12	43 290	16 425
Andre forskuddsbetalte kostnader for 2026	11 000	10 000
	54 290	26 425

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	7 000 950	5 791 350
Innestående i bank på særvilkår	8 796 178	7 321 198

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

	I år	I fjor
Strøm desember	12 678	15 711
Annen kortsiktig gjeld	12 678	15 712

Note 11 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01	7 650 131	6 550 798
B. Endring i disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 163 119	1 099 334
Tilbakeført avskriving	-	-
Kjøp/salg anleggsmidler	-	-
Avdrag på langsiktige lån	-	-
Endringer i andre langsiktige poster	-	-
B. ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	1 163 119	1 099 334
C. DISPONIBLE MIDLER 31.12.	8 813 250	7 650 131

Omløpsmidler:	8 979 827	7 747 452
Kortsiktig gjeld:	166 578	97 321
Disponible midler:	8 813 250	7 650 132
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	-
	58 374	32 120

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 rettvisende 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 rettvisende 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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025/2026

Vellaget Gann Terrasse

Thon Hotell Sandnes, onsdag 22. april 2026, kl. 18:00

Sak 1 – Leder ønsker velkommen

Styrets leder, Jostein Jensen, ønsket velkommen til årsmøte 2025/2026 for Vellaget Gann Terrasse.

Sak 2 – Valg av møteleder og referent

Vedtak: Jostein Jensen ble valgt som møteleder. Arnfinn Bilstad ble valgt som referent.

Sak 3 – Godkjenning av innkalling og opprop

Opprop ble gjennomført. 27 andelseiere var representert på møtet.

Vedtak: Innkalling ble godkjent.

Sak 4 – Valg av tellekorps og to til å underskrive protokoll

Tellekorps: Aud Torild og Roger Lorentsen.

Underskrive protokoll: Jon Rosland og Roger Lorentsen.

Sak 5 – Årsberetning

Årsberetning for 2025/2026 ble fremlagt og gjennomgått.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Sak 6 – Forslag fra styret

Styret hadde fremmet følgende forslag:

- Økning av fellesutgifter med kr 500 per måned per enhet
- Ingen endring i godtgjørelse til styremedlemmer
- Beholde forretningsfører og revisor
- Endring av § 2 og § 5 i Retningslinjer og Husordensregler

Vedtak: Alle forslag fra styret ble enstemmig vedtatt.

Sak 7 – Regnskap / budsjett / revisjon

Regnskap, budsjett og revisjon ble fremlagt og gjennomgått. Endringer i ordlyd i retningslinjer ble behandlet og godkjent.

Vedtak: Regnskap og budsjett ble vedtatt. Oppdaterte retningslinjer ble godkjent.

Sak 8 – Valg av revisor og regnskapsfører

Vedtak: Eksisterende revisor (Idsø & Ravnås Revisjon AS) og regnskapsfører (Dataplan v/ Alf Bjarne Ihle) ble gjenvalgt.

Sak 9 – Valg av styremedlemmer

Følgende verv var på valg:

- **Leder (1 år):** Jostein Jensen – på valg
- **Sekretær (2 år):** Rebecca Ramsland – på valg

Leder: Jostein Jensen ble gjenvalgt som leder for 1 år. Valget var enstemmig.

Sekretær – votering: Valgkomiteen foreslo Rebecca Ramsland, som godtok nominasjonen. Jon Rosland nominerte seg selv som motkandidat.

Skriftlig avstemning:

- Rebecca Ramsland: 11 stemmer
- Jon Rosland: 13 stemmer
- Blanke stemmer: 2

Vedtak: Jon Rosland ble valgt som sekretær for 2 år.

Valgkomité: Kristoffer Skjørestad og Lars Martin Øverland ble gjenvalgt til valgkomiteen for 1 år.

Møtet ble hevet.

Sandnes, 22. april 2026

Jon Rosland
Underskrift protokoll

Roger Lorentsen
Underskrift protokoll

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	111	**Bruksnr**	507	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	51
Adresse	Langgata 102D, 4306 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf
Vedtatt plankart	Plankart_16_12_2019.pdf
Delarealer	
Areal	6.48 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal	12.83 kvm
Hensynsonenavn	h320
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	12.83 kvm
Hensynsonenavn	H320
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	6.46 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.

Areal	9.29 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	2.73 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Grønnstruktur

Areal	3.79 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplan_Sandnes_2023_2038_Vedtatt_15_05_23_plankart.pdf

Delarealer

Areal	5342.68 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

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

Areal	5337.25 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	167.52 kvm
Hensynsonenavn	H320_3
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	481.48 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	5337.25 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	2621.74 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	1072.15 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	5323.92 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	9.53 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Bane

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	88103
Navn	Endret regulering for området mellom Roald Amundsensgt og Markveien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/02/1989 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_88103.pdf
Vedtatt plankart	88103_lerret.pdf,88103_foliie.pdf

Delarealer

Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	59.53 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0.04 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	5101-31B
Navn	Endret regulering for kvartalaet Langgt.,R.Amundsensgt.,Ullandhauggt. og Markveien, Gann Terrasse
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/15/1973 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_5101-31B.pdf
Vedtatt plankart	5101-31B_lerret.pdf,5101-31B_folie.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Areal	5113.94 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Id	2002127
Navn	Reguleringsplan for dobbeltspor, Sandnes holdeplass - Stavanger grense
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/14/2004 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2002127.pdf
Vedtatt plankart	
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	169.15 kvm
Feltnavn	B1
Regform	110 - Boliger
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	2016102
Navn	Detaljregulering av bussvei fra Kvadrat til Sandnes sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/14/2022 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2016102.pdf
Vedtatt plankart	
Delarealer	
Areal	0.97 kvm
Feltnavn	o_F30
Rparealformal	2012 - Fortau

Reguleringsplaner under arbeid

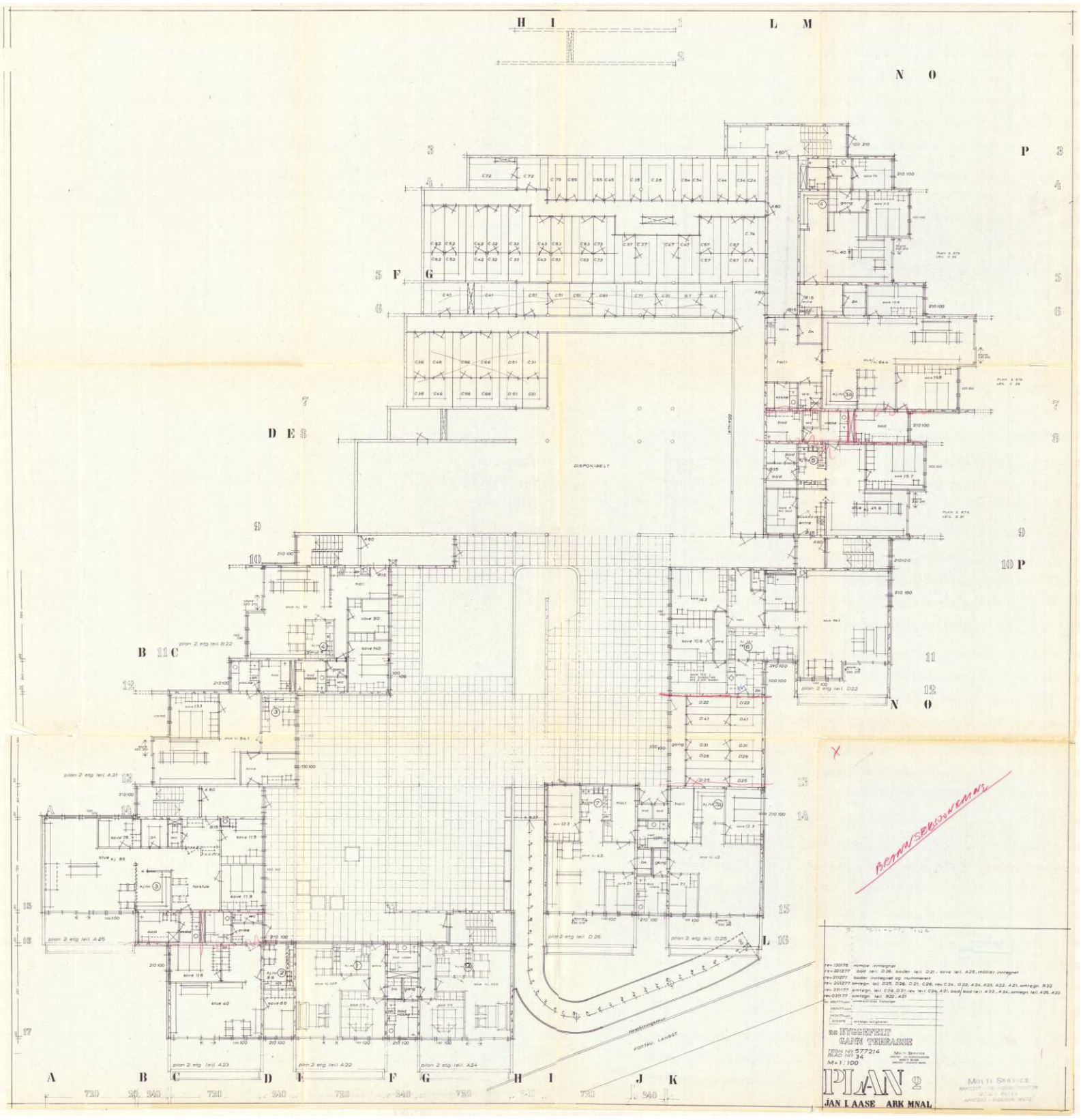
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

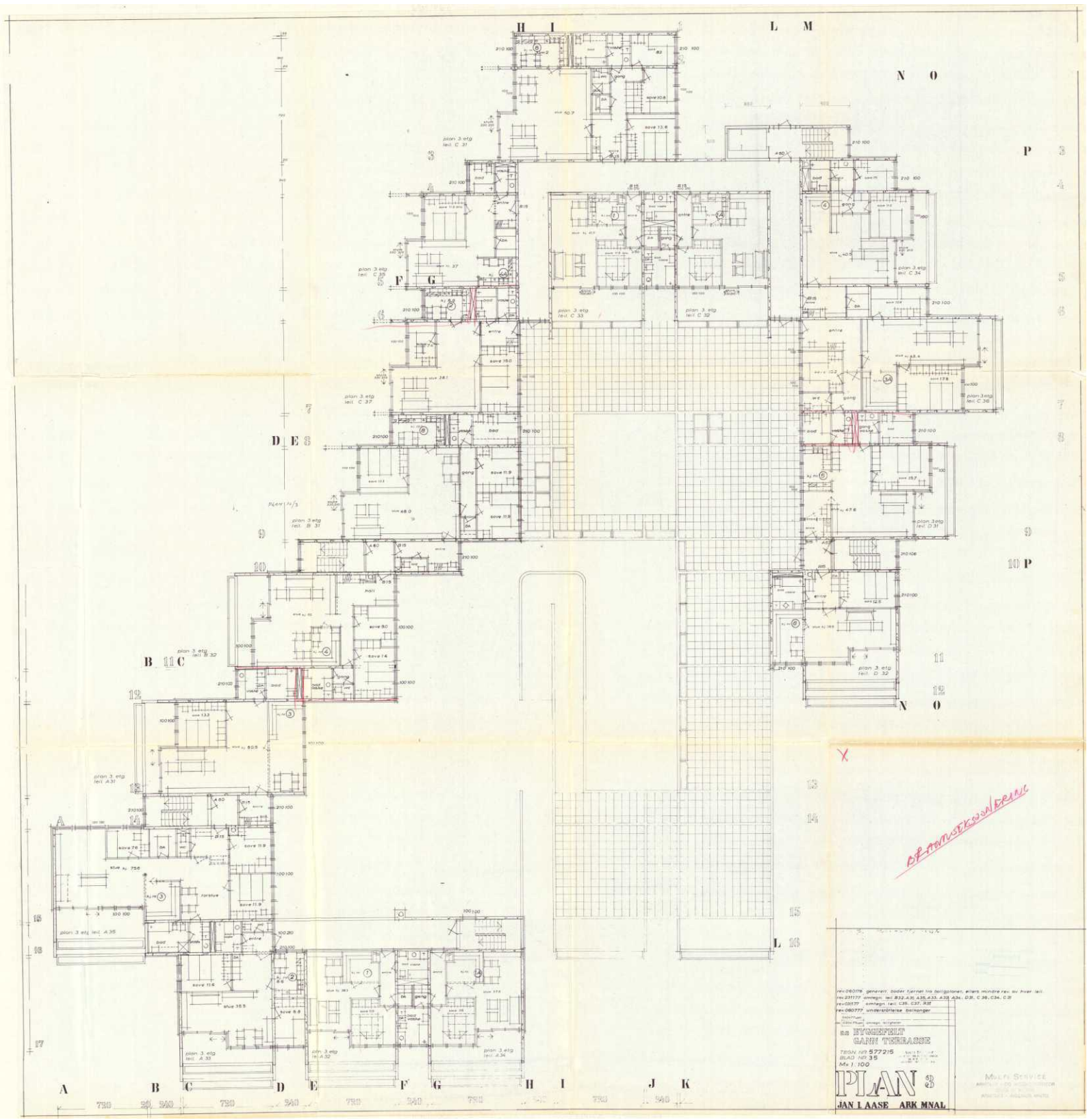
Id	202414
Navn	Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	202414_Planbestemmelser.pdf
Vedtatt plankart	
Areal	

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202505
Navn	Detaljregulering for delfeltene K14 og K15 - Straen brygge
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	
Areal	


DISPONIBELT
plan 2 etg. leil. A23
plan 2 etg. leil. A22
plan 2 etg. leil. A24
plan 2 etg. leil. A25
plan 2 etg. leil. A21
plan 2 etg. leil. B22
plan 2 etg. leil. D22
plan 2 etg. leil. D26
plan 2 etg. leil. D25
FONTAU. LANGST
rev.120178 rømme inntegnet
rev.221277 bad leil. D26, bader leil. D21, stue leil. A25, møbler inntegnet
rev.210277 bader inntegnet og nummerert
rev.202277 omtegn. lej. D25, D26, D21, C26, rev.C24., D22, A24, A23, A22, A21, omtegn. B22.
rev.231177 omtegn. leil. C26, D21, rev. leil. C24, A21, bad/bad leil. A23 - A24, omtegn. leil. A25, A23
rev.030178 overtegn. leil. B22, A23
52 HYGHEFELT
GANN TERASSE
TEGN NR 577214
BLAD NR 34
M = 1 : 100
PLAN 2
JAN I AASE ARK MNAL
MULTI SERVICE



X

OPPMÅLEKSAMLEBLAD

rev.060178 generelt: bader fjernet fra beliggenhet, etasje, mindre rev. av hver leil.
rev.231177 omfatter leil. B32,A 35,A33, A32 A34, C31, C 36, C34, C 31
rev.030178 omfatter leil. C35, C37, B31
rev.060777 understøttelse balkonger

Oslo/Fiskå omfatter leilighet

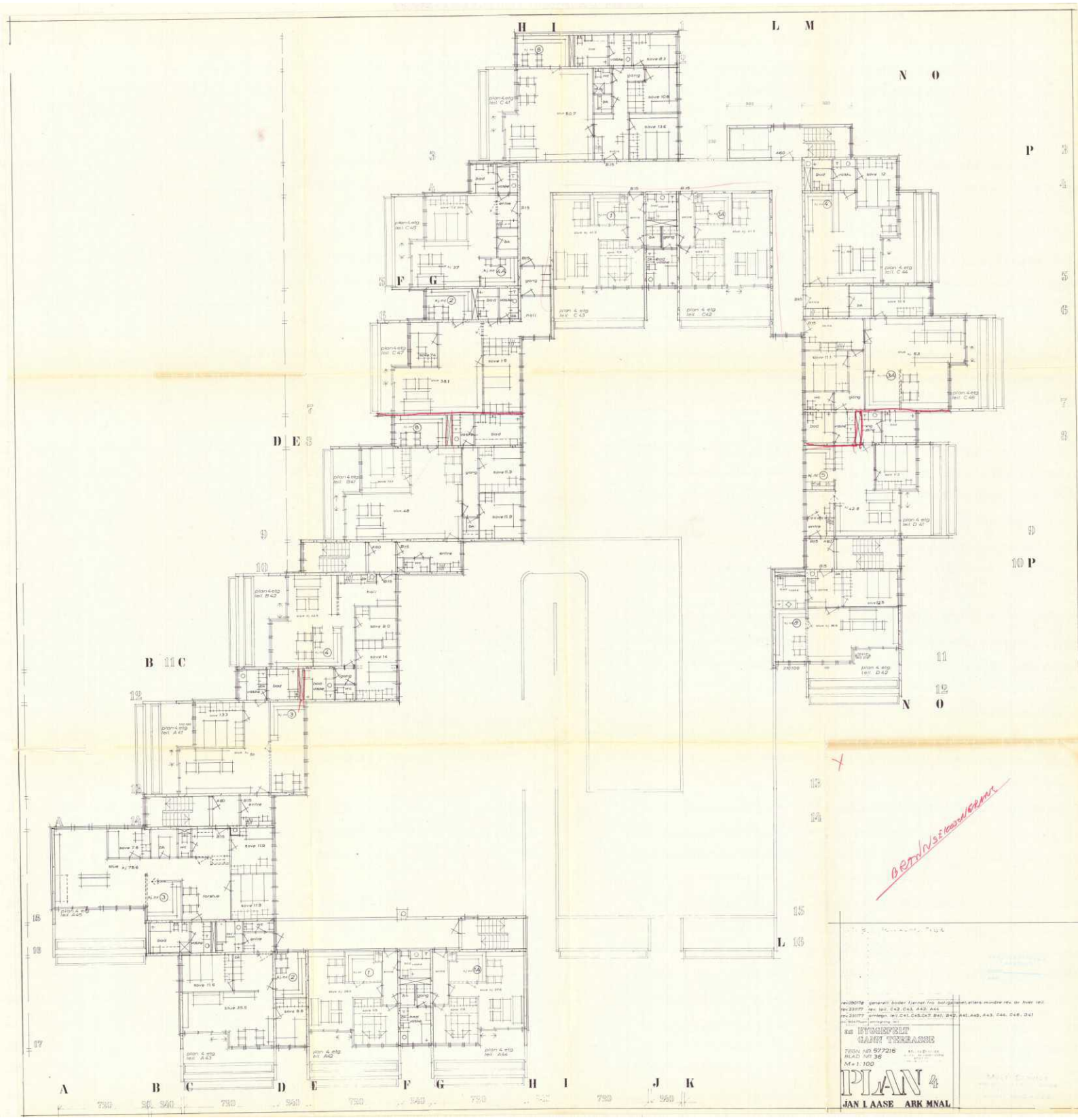
GS FYLLINGSFELT
GANN TERRASSE

TEGN. NR 577215
BLAD NR 35
Ms 1:100

PLAN 3

JAN I AASE ARK MNAL

MULTI SERVICE



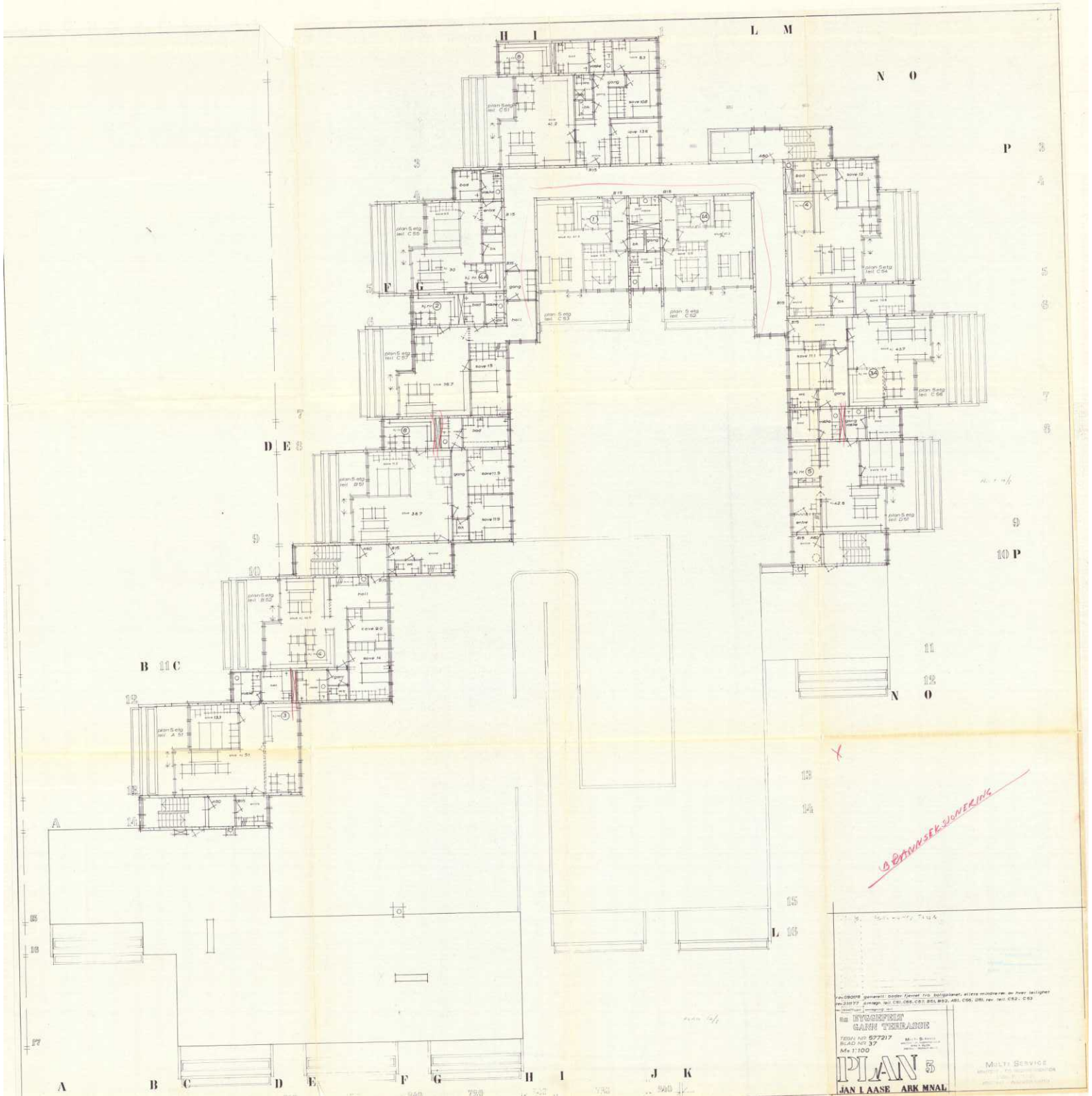
rev.080178 generelt bader fjernet fra soligården,etters mindre rev. av hver leil.
rev.23177 rev. leil. C42, C43, A42, A44
rev.23177 omlegn. leil. C41, C45,C47, B41, B42, A41, A45, A43, C44, C46, D41

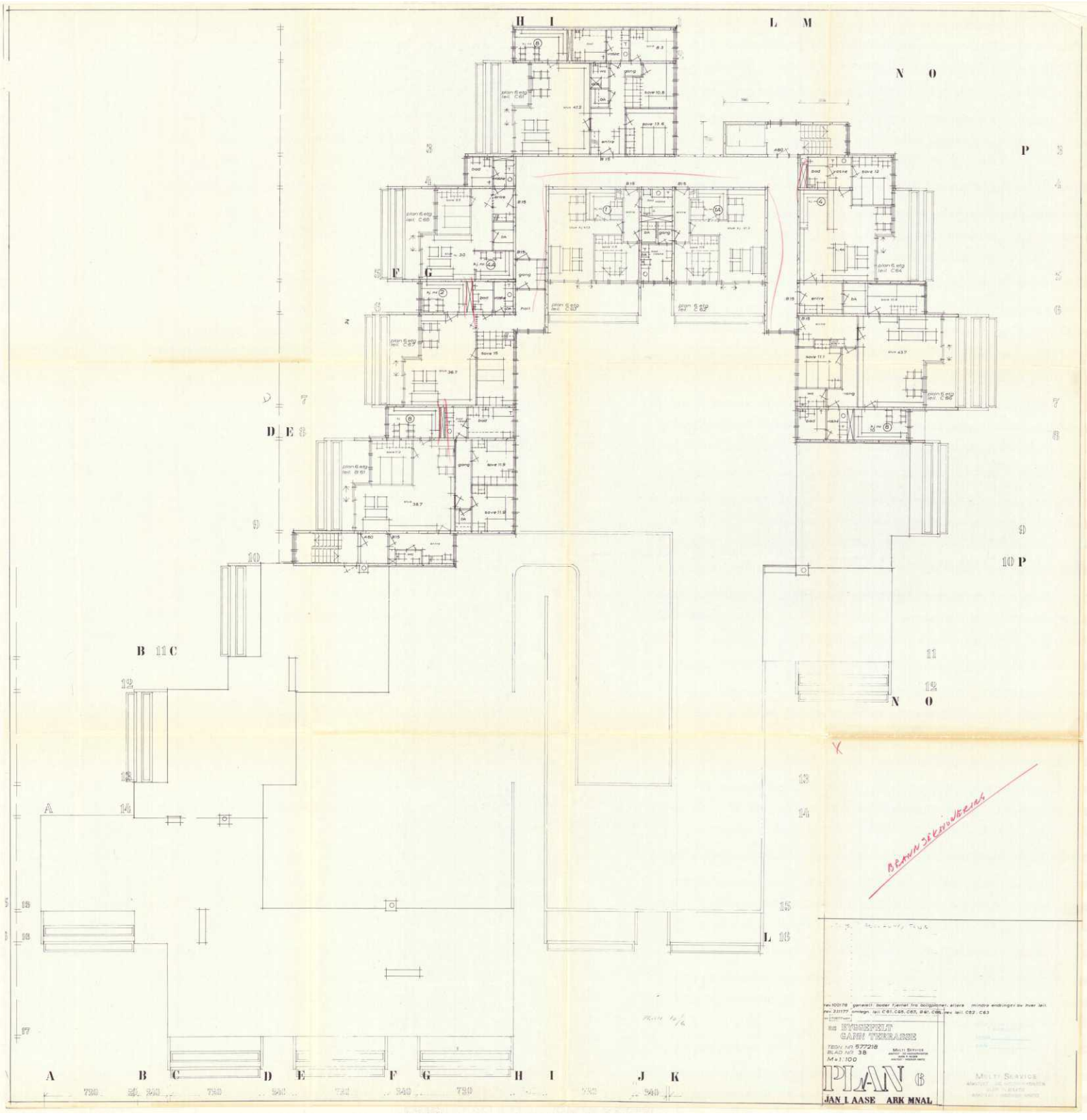
BYGGEFELT
GANN TERRASSE

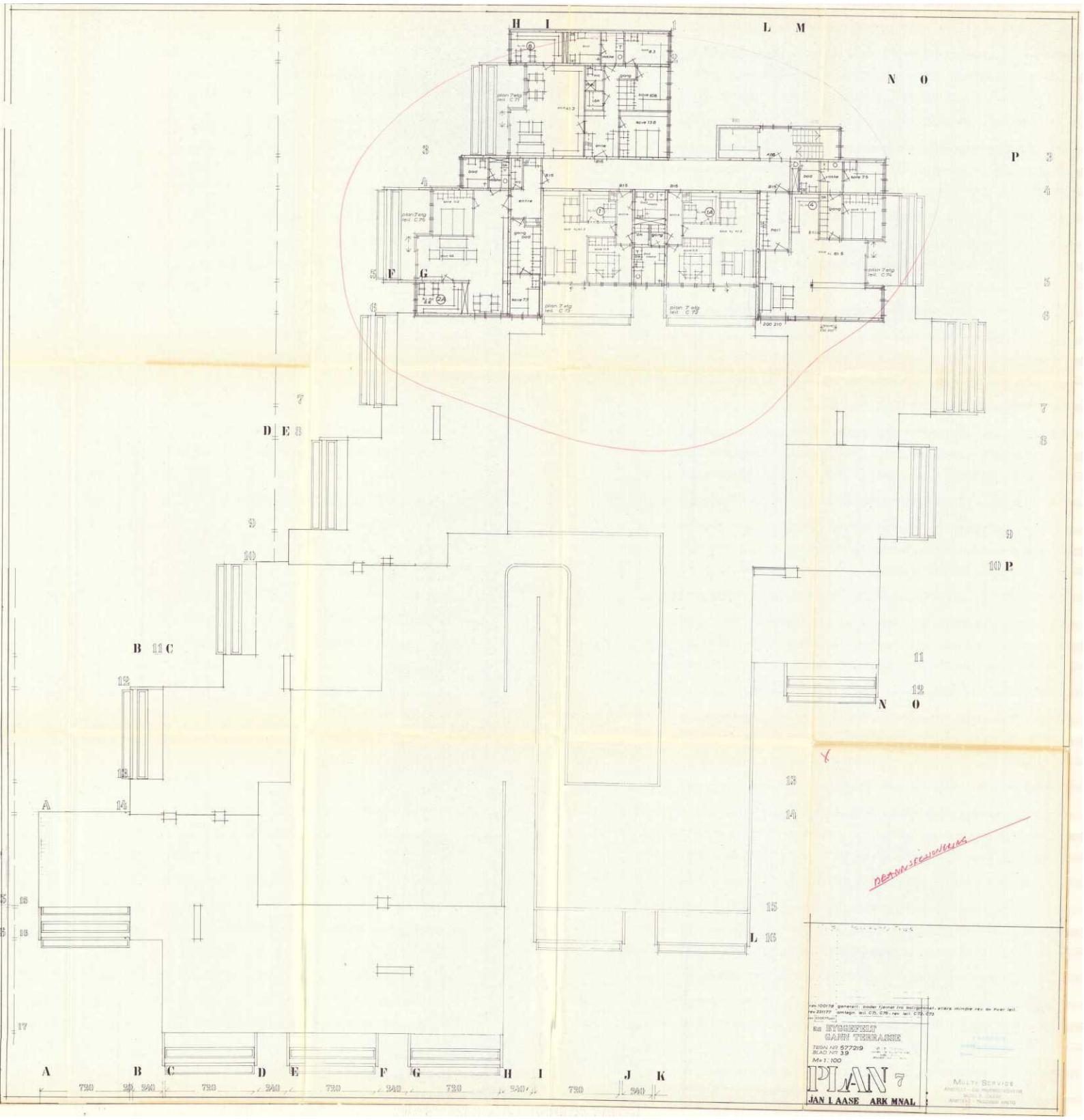
TEGN. NR. 577216
BLAD NR. 36
M = 1 : 100

PLAN 4

JAN I. AASE ARK MNAL


H I
L M
N O
P
F G
D E
B C
A
J K
plan 5 etg
leil C51
plan 5 etg
leil C55
plan 5 etg
leil C53
plan 5 etg
leil C52
plan 5 etg
leil C54
plan 5 etg
leil C57
plan 5 etg
leil B51
plan 5 etg
leil B52
plan 5 etg
leil A 51
plan 5 etg
leil C56
plan 5 etg
leil D51
gang
bad
entre
hall
stue 38.7
stue 36.7
stue 41.2
stue 42.6
stue 43.7
B BRANNSEKSJONERING
Nr. 030178 garasjeanl: Dører fjernet fra bolgplanet, ellers mindre rev. av liver leiligher
rev. 230177 anlegg: leil. C51, C55, C53, B51, B52, A51, C56, D51, rev. leil. C52 , C53
ca. TYNSETFELT
GANN TERRASSE
TEGN NR 577217
BLAD NR 37
Mfs 1:100
PLAN 5
JAN I AASE ARK MNAL
MULTI SERVICE


H I
L M
N O
P
F G
D E
B 11 C
A
L
N O
P
10 P
BRANN SEKVENSEN
rev 100178 garasjeli. boder fjernet fra boligplanet, elleve mindre endringer av hver leil.
rev 231179 omlegg. leil C61, C65, C65, B61, C66, rev leil. C62 : C63
EYREFELT
GANN TERRASSE
TEGN NR 577218
BLAD NR 38
Multi Service
M 1:100
PLAN 6
JAN I. AASE ARK MNAL
Multi Service


H I
L M
N O
P
F G
D E
B 11 C
A
L
N O
P
DRANSFERVERSAG
A B C D E F G H I J K
730 240 240 730 240 730 240 730 240 730 240
Sa IFYGREFELT
GANN TERRASSE
TEGN NR 577219
BLAD NR 39
M=1:100
PLAN 7
JAN I AASE ARK MNAL
MULTI SERVICE

Sandnes kommune

Teknisk etat
BYPLANSJEFEN

Telefon 04 60 54 04 Telefax 04 60 54 37

Gann Terrasse Velforening,
Langgt. 102

4300 SANDNES

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

D SAK 599/93.

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

Attester om nabovarsel foreligger.

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

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

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

VEDTAK:

Protesten tas ikke tilfølge.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Utvendig glassfelt må kunne brukes som rømningsvei (skyvefelt), kfr. bygningskontrollen.

2. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.

3. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Johannes Haaland
bygningssjef

Saksbeh. E. Evensen

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

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

Sandnes kommune
Bygningssjefen

EE/bh.
aak.102 Langgt.

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 48 leiligheter	Matr.nr. 102 .....
Netto-areal:	4102 m2.	Langgt. .....
Konstruksjon:	Betong	Sak nr. 802/77 ...
Oljetank:	X	

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

Følgende arbeider gjenstår:

Utvendig: 1. Montering av altankasser.

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

C. 304-404-504-604.

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

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

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 m2.	Langgt.
Konstruksjon:	Betong	Sak nr.....
Oljetank: X		

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

Følgende arbeider gjenstår:

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

Sandnes, den 1. oktober 1980.

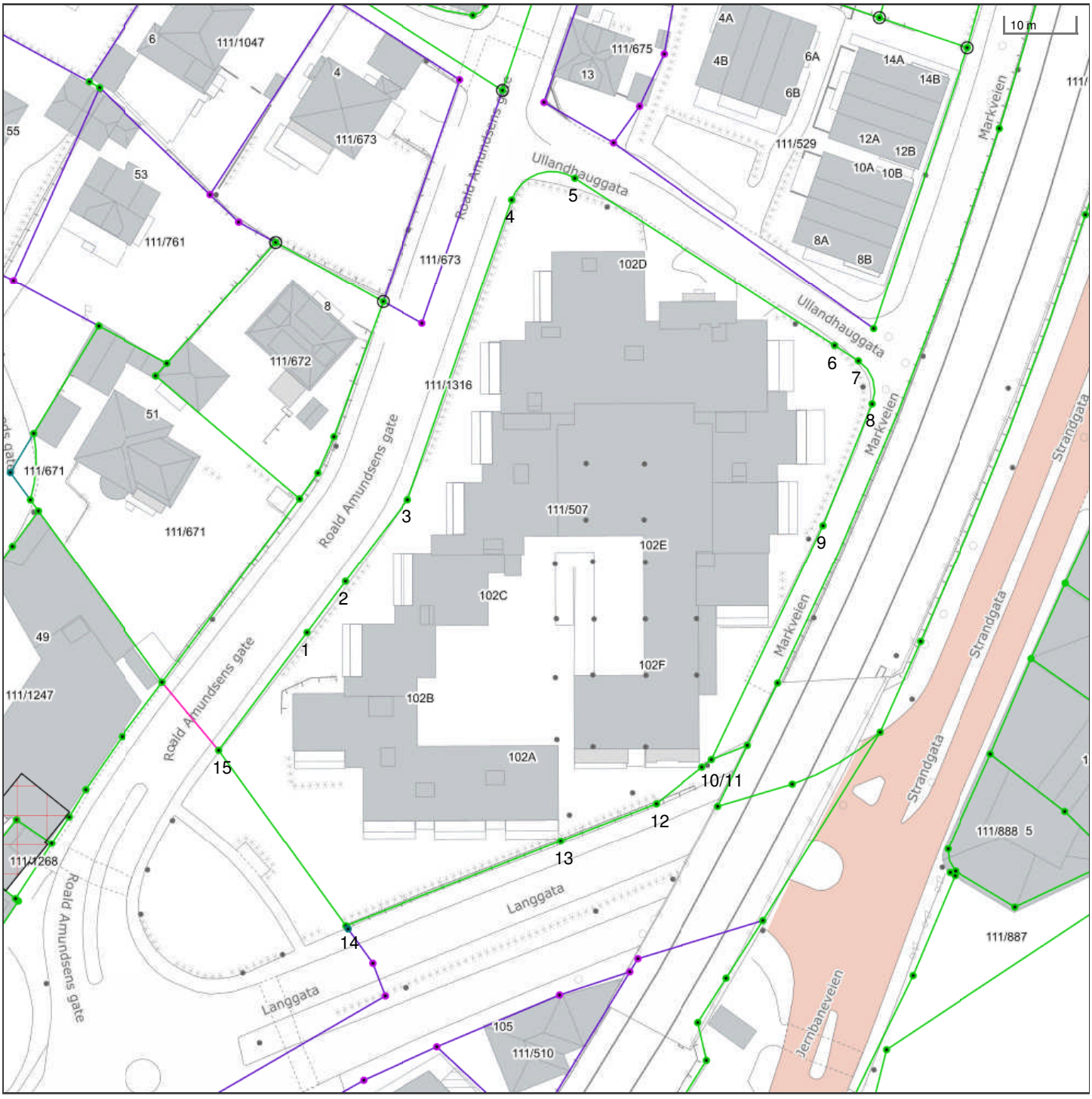
Kaare Christiansen
bygningssjef

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.

Utskriftsdato: 25.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 111/507//51



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 343,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6528750,3	**Øst**	312141,44	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6528742,94	312104,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,85	
2	6528749,92	312110,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,08	
3	6528761,06	312119,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,60	
4	6528802,75	312136,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	44,96	
5	6528805,38	312145,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,85	6,09
6	6528779,89	312181,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	43,90	
7	6528777,55	312184,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,03	
8	6528771,38	312186,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,93	4,81
9	6528754,53	312178,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,57	
10	6528722,2	312160,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,73	
11	6528721,19	312159,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,74	
12	6528716,34	312152,68	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,32	
13	6528711,7	312138,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,57	
14	6528701,17	312107,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,81	
15	6528726,91	312090,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,76	

SANDNES KOMMUNE

DATO: 28.09.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.507.0.51

Adresse: Langgata 102 D

Eierkontakt: Eriksen Helene Langhelle

Kommunale avgifter for år 2026: kr 3 456,37 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 1 708,00 for år 2026 pr. 28.09.2026

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

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

Sandnes kommune, dato: 28.09.2026

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sandnes kommune: Seksjon 1108-111/507/0/51

Norkart
Utskriftsdato: 25.09.2026 13:36

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON 506 TYPE D	Beregnet areal	0
Etablert dato	09.05.1974	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	6234/645491	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	111/507, 111/507/0/1, 111/507/0/2, 111/507/0/3, 111/507/0/4, 111/507/0/5, 111/507/0/6, 111/507/0/7, 111/507/0/8, 111/507/0/9, 111/507/0/10, 111/507/0/11, 111/507/0/12, 111/507/0/13, 111/507/0/14, 111/507/0/15, 111/507/0/16, 111/507/0/17, 111/507/0/18, 111/507/0/19, 111/507/0/20, 111/507/0/21, 111/507/0/22, 111/507/0/23, 111/507/0/24, 111/507/0/25, 111/507/0/26, 111/507/0/27, 111/507/0/28, 111/507/0/29, 111/507/0/30, 111/507/0/31, 111/507/0/32, 111/507/0/33, 111/507/0/34, 111/507/0/35, 111/507/0/36, 111/507/0/37, 111/507/0/38, 111/507/0/39, 111/507/0/40, 111/507/0/41, 111/507/0/42, 111/507/0/43, 111/507/0/44, 111/507/0/45, 111/507/0/46, 111/507/0/47, 111/507/0/48, 111/507/0/49, 111/507/0/50, 111/507/0/51, 111/507/0/52, 111/507/0/53, 111/507/0/54, 111/507/0/55, 111/507/0/56, 111/507/0/57, 111/507/0/58, 111/507/0/59, 111/507/0/60, 111/507/0/61, 111/507/0/62, 111/507/0/63, 111/507/0/64, 111/507/0/65, 111/507/0/66, 111/507/0/67, 111/507/0/68, 111/507/0/69, 111/507/0/70, 111/507/0/71, 111/507/0/72
Seksjonering Seksjonering	09.05.1974			111/507 (-62,3), 111/507/0/51 (62,3)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN HELENE LANGHELLE F180994*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Langgata 102D 4306 SANDNES	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langgata 102D	H0506	111/507/0/51	0	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Langgata 102 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4306 SANDNES	Kirkesogn	06080101 Sandnes
Grunnkrets	102 Gannsområdet	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	10 Trones og sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170025768		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	
2	170025768	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	03.07.2018

1: Bygning 170025768: Terrassehus (135), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	72

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.10.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langgata 102D	H0506	111/507/0/51	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	5	0	0	0	0	0	0
H06	8	5	0	5	0	0	0
H05	11	11	0	11	0	0	0
H04	16	11	0	11	0	0	0
H03	16	5	0	5	0	0	0
H02	12	5	0	5	0	0	0
H01	4	12	0	12	0	0	0

2: Bygningsendring 170025768-1: Tilbygg, Ferdigattest 03.07.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	49
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.07.2016	17.10.2016	
Ferdigattest	03.07.2018	04.07.2018	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	0	5	0	5	0	0	0
H05	0	11	0	11	0	0	0
H04	0	11	0	11	0	0	0
H03	0	5	0	5	0	0	0
H02	0	5	0	5	0	0	0
H01	0	12	0	12	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 111/507

Bruksnavn	LANGGATEN 102	Beregnet areal	5343.9
Etablert dato	07.04.1900	Historisk oppgitt areal	5169,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528750.3	312141.44	0	Ja	5343.9	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langgata 102 D, 4306 Sandnes
Gnr. 111, Bnr. 507, Snr. 51, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Ingeborg Kristine Vasshus

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 915 49 705

E-post: ingeborg.vasshus@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
