



Velkommen til

Langgata 1D
4306 Sandnes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Langgata 1D
4306 Sandnes

Selveierleil. m/særpreg på toppen av gågaten m/utsikt Vedafjell. Liten, lun takbalkong. Eget vaskerom. Garasjeplass. Heis.


Lun og trivelig toppleilighet m/store rom, samt fin avdeling av rom. God plass for møblering i flere soner - også på soverom. Våkne til Vedafjell. Romslig baderom + eget vaskerom. Separat kjøkken. Utsikt inne og ute. Sportsbod.

Plassert i høyden over gågaten i sentrumskjernen. Her har du umiddelbar tilgang til alt du trenger i 2-5 min gange.

Alt er i umiddelbar gangavstand hva gjelder butikker, restauranter, legekantor, frisør og det byen har å tilby. Enkel tilgang til Sandvedparken om man vil ha litt grønne lunger og liker tur eller trening. Foretrekker du sjøen er bryggepromenaden kun 5 min vekk.

Den beste tilgangen på offentlig transport m/bystasjonen hvor alle tog- og bussavganger ut i regionen tar deg dit du trenger raskt. Har du egen bil, står den trygt i garasjen på fast plass.

Nøkkelinformasjon

| | | |
|--|----|---|
| <u>Prisantydning</u> | kr | 2 790 000 |
| <u>Andel fellesgjeld pr 01.01.2026</u> | kr | 40 219 |
| <u>Omkostninger*</u> | kr | 71 960 |
| <u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u> | kr | 2 902 179 |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.**</u> | kr | 2 896 |
| <u>BRA/BRA-I</u> | | 74/74 m ² |
| <u>Ant. sov.</u> | | 1 |
| <u>Eiendomstype</u> | | Eierseksjon |
| <u>Eierform</u> | | Eierseksjon |
| <u>Byggeår</u> | | 1988 |
| <u>Etasje</u> | | 5. |
| <u>Energimerking</u> | |  |

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Dan Chruickshank
Eiendomsmegler

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

| | | |
|---|----|-----------|
| Prisantydning | kr | 2 790 000 |
| Andel fellesgjeld pr 01.01.2026 | kr | 40 219 |
| Omkostninger* | kr | 71 960 |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | 2 902 179 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 896 |

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 70 870

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 71 960

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

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 2 896 pr. mnd. per 01.01.2026

Felleskostnader inkluderer:

Byggforsikring, tv-pakke, strøm fellesarealer, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar, drift og diverse vedlikehold.

Kostnadene fordeles slik:

Felleskostnader kr. 2.797,-

Kabel-tv kr. 99,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Det bes bemerke at utvendig tak planlegges totalrenovert om noen år. Renoveringen vil kreve opplåning av midler, og kan ha innvirkning på fremtidige felleskostnader. Se styrets årsrapport. Styret har vedtatt at å leie inn håndverker til å skrape, male og smøre alle vinduer og utvendige dører. Forventet oppstart er april 2026. Vedlikeholdet gir ikke økte felleskostnader, og skal betales av felles oppsparte midler. Se rapport fra Vibbo.

Andel felles formue

Kr 3 169 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

Sameiets fellesgjeld

OBOS-Banken AS

Lånenr.: 98207944890

Lånetype: Annuitetslån

Restsaldo kr. 2.443.537,-

Innfrielsesdato: 30.12.2051

Terminer pr. år: 12

Flytende rente 7,00 %.

Andel fellesgjeld pr. 01.01.26: kr. 40 219,-

Vi gjør oppmerksom på at forretningsfører kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 10 147 pr. år for 2025

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon. Beløpet kan variere.

Registerbetegnelse

Gnr. 111, bnr. 234, snr. 19 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 41 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 234 i Sandnes kommune.

Forretningsfører

OBOS Rogaland

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 74 m²

BRA total: 74 m²

5. etasje

BRA-i: 74 m².

TBA: 9 m².

Ikke målbare arealer

Bod i kjeller. Ca 5m² ALH. (Areal ved lav himlingshøyde).

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

5.

Parkering

Egen garasje plass i anlegg. Sykkelparkering og sportsbod av god størrelse.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet De Kvide Hus. Sameiets org.nr.: 992991879.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 4 049 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Felles eiet og bebygget. Garasjeanlegg med god plass til bil. Direkte tilgang fra sameiets felles inngang ut i Gågaten for handling, restaurantbesøk og hygge.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se vedtektene §3-2(2).

Sameiets forsikrings selskap

If

Polisenummer felles forsikring SP5347163.

Sameiebrøk

81/17263

Byggeår

Ca. 1988

Innhold

Entré/gang, bad, vaskerom, soverom, kjøkken, stue. Bod i Kjeller.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Standard

Sykkelparkering og egen bilparkering i garasjeanlegget. Sportsbod nr. en trapp opp fra garasjen. Heis opp, og modernisert fellesgang. Leiligheten har god takhøyde, noe skråtak innerst og en kul løsning for god møblering. Her er det store vinduer med utsikt til Vedafjell, så en kan sitte i godstolen og virkelig slappe av. Både ute på balkongen og inne ved matbordet. Egen, lun takbalkong med plass til flere stoler og litt potteplanter.

Stuen er meget luftig og romslig. Mye lys fra store vindusflater som også lar utsikten sette preg på fin atmosfære. I tillegg til dagligstuen har du plass til levestol, og spisestue, samt kommoder og reoler. Kjøkkenet er tidløst i hvit utførelse og plassert i hestesko i eget, avlukket rom. Soverom med god skapplass og rom for møblering av flere soner. Kombinasjonsrom for gaming/kontor om ønskelig.

Baderommet med tett dusjkabinett, er av god størrelse med flislagt gulv. Eget vaskerom med utslagsvask - så slipper du å ha rotet på badet når gjestene kommer. Entré/gang med plass til påkledningsbenk, kommode og skap. God veggplass for speil, så du kan sjekke antrekket.

En innbydende og trivelig leilighet hvor det er kjekt å invitere venner eller familie på besøk.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG3 store eller alvorlige avvik

Våtrom > 5. etasje > Bad > Generell

Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Generell

TG2 avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Beliggenhet

Plassert i gågaten av sentrumskjernen, i etasjene over Delikatessen og vendt inn mot det rolige atriet i bygningsmassen. Her nyter du lun balkong med morgen- og dagsol.

Her har du umiddelbar tilgang til alt en trenger i 2-5 min gange.

Alt er i umiddelbar gangavstand hva gjelder butikker, restauranter, legekontor, frisør og det byen har å tilby. Enkel tilgang til Sandvedparken om man vil ha litt grønne lunger og liker tur eller trening. Foretrekker man sjøen er bryggepromenaden kun 5 min vekke.

Den beste tilgangen på offentlig transport med bystasjonen hvor alle tog avganger og bussavganger ut i regionen tar deg dit du trenger raskt. Har du egen bil, står den trygt i parkeringsanlegget på fast plass.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har lakkerte balkongdører i tre.
Balkong i betong med rekkverk i stål.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Hovedsaklig elektrisk oppvarming.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/næring. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Gjeldene planer:

PlanID 201712 - kommunedelplan for Sandnes sentrum
PlanID 2013104 - Detaljregulering for kvartalene Gjesdalveien, Langgt., Flintergt., St.Olavsgate
PlanID 201708 - Detaljregulering av FV 509 Oalsgata

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID 202120 - Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl. (Hotell).
PlanID 202414 - Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 788 786 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 155 142 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Styregodkjennelse

Eier

Lina Håland

Heftelser

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

1108/111/234/19:

20.07.1944 - Dokumentnr: 1855 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Hensiktet med denne gategrunnekspropriasjonen var å lette den offentlige ferdselen tilbake til år 1944.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:234

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1987 - Dokumentnr: 11768 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/17263

Eiendommen er oppdelt i 44 seksjoner

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtagelse.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon* 3,50% (forutsatt salgssum kr 2 830 219,- inkl fellesgjeld), kr 99 058,-

Markedspakke, kr 27 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 501,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 570,-

Totalt, kr 170 454,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig A-Tax AS den 24.12.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

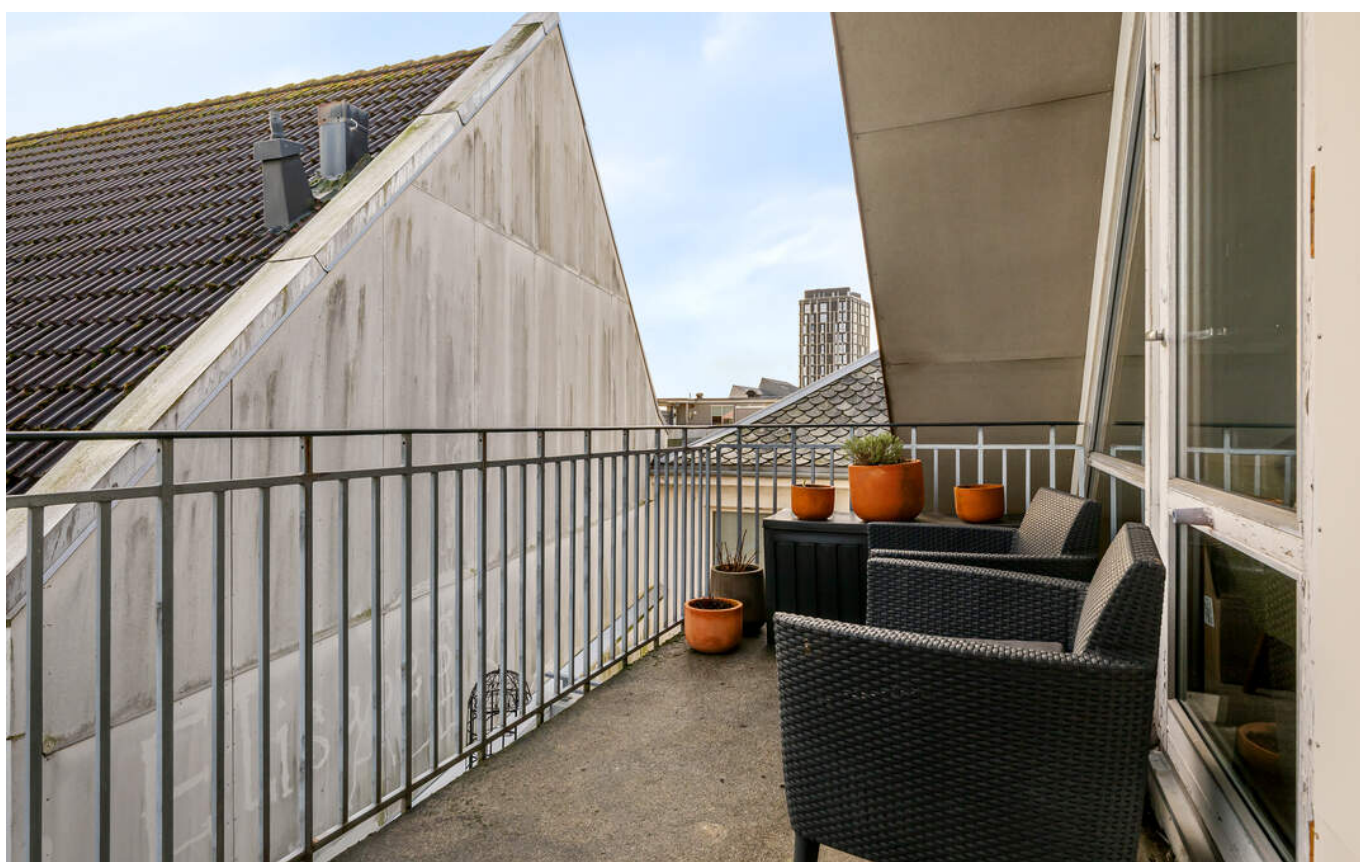
Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 16 631
E-post: dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23
4306 SANDNES
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Hyggelig terrasse for morgenkaffen, lesing av en god bok eller avslapning med planter og små dekorasjoner som skaper en koselig atmosfære.



Lun uteplass med en koselig atmosfære.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



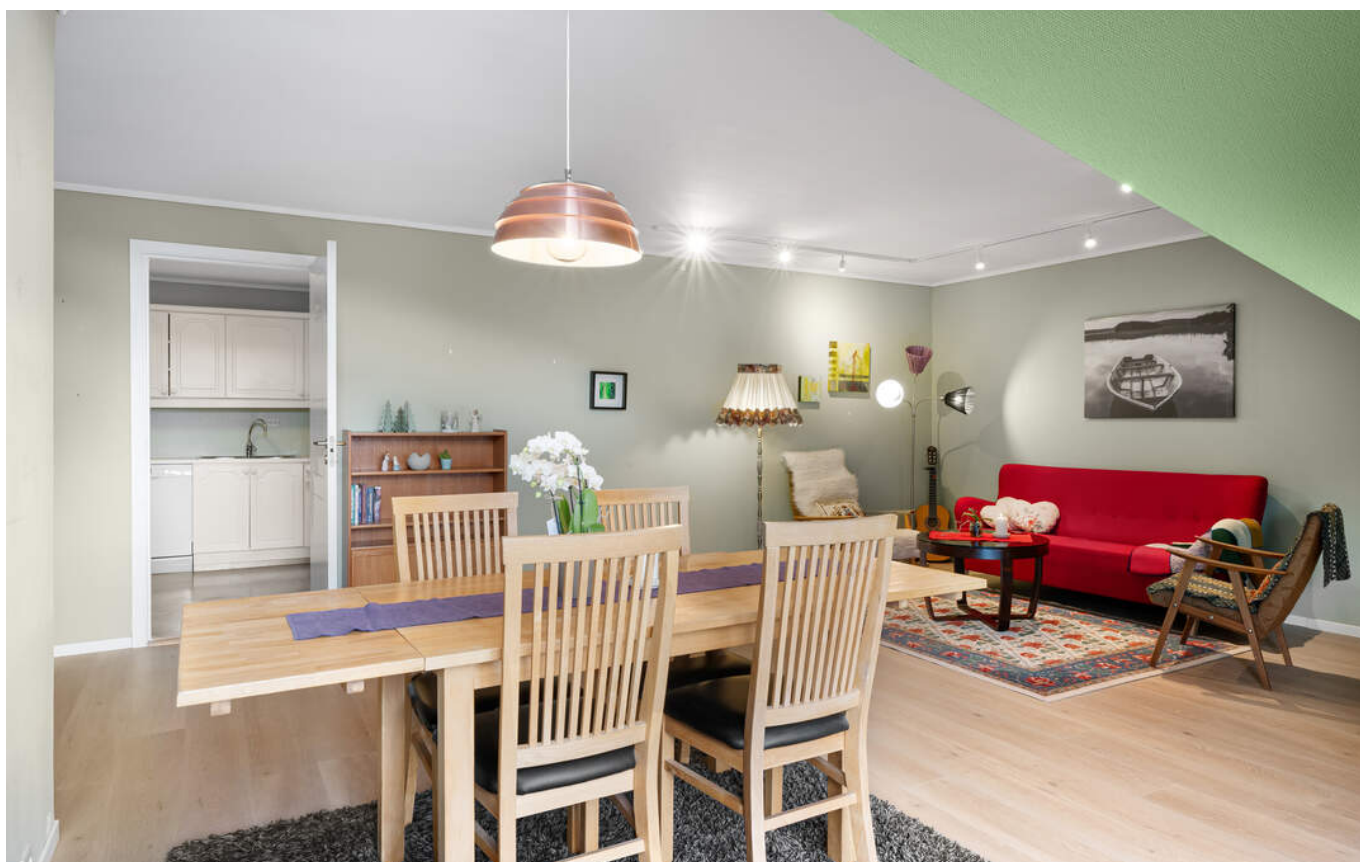
En romslig og lun stue med god plass til flere sittegrupper, spisestue og reoler/kommoder. Skinner med spotter i tak. Kontrastvegg gir hyggelig karakter.



Modernisert med 1-stavs gulv og lune toner på veggene. En romslig og lun stue med god plass til flere sittegrupper, spisestue og reoler/kommoder. Skinner med spotter i tak.



Romslig og mye plass. Perfekt stue for en sosial krok med tv, sofa og sittgrupper. Her kan man trekke seg tilbake for en rolig kveld foran tv eller invitere til en hyggelig spill kveld.



Stuen er romslig og lys, og byr på flere møbleringsmuligheter. Direkte tilkomst til kjøkken, og god plass for møblering av spisestue som kan trekkes ut til langbord.



Kjøkkenet er smart trukket tilbake, med praktisk, dobbel vask og gode oppbevaringsmuligheter.



Kjøkkenet byr på godt med skaper, funksjonell utforming og god arbeidsflate.



Fra stuen er det direkte tilkomst til soverommet, samt tilbaketrukket vaskerom, bod og toalett i entre.



Praktisk og meget romslig soverom. Plass til både klesskap og andre løsninger som kontorrigg/gaming eller kommoder.



Praktisk og meget romslig soverom. Plass til både klesskap og andre løsninger som kontorrigg/gaming eller kommoder.



Våkne med utsikt til Vedafjell. Soverommet har rikelig med lys og direkte adkomst til terrassen.



Utsikten til Vedafjell fra terrassedøren på soverom, med gode muligheter for å nyte morgen- og dagsolen.



Funksjonelt bad med tett, moderne dusjkabinett, baderomsinnredning med skap og mulighet for hyller eller kommode for mer lagringsplass.



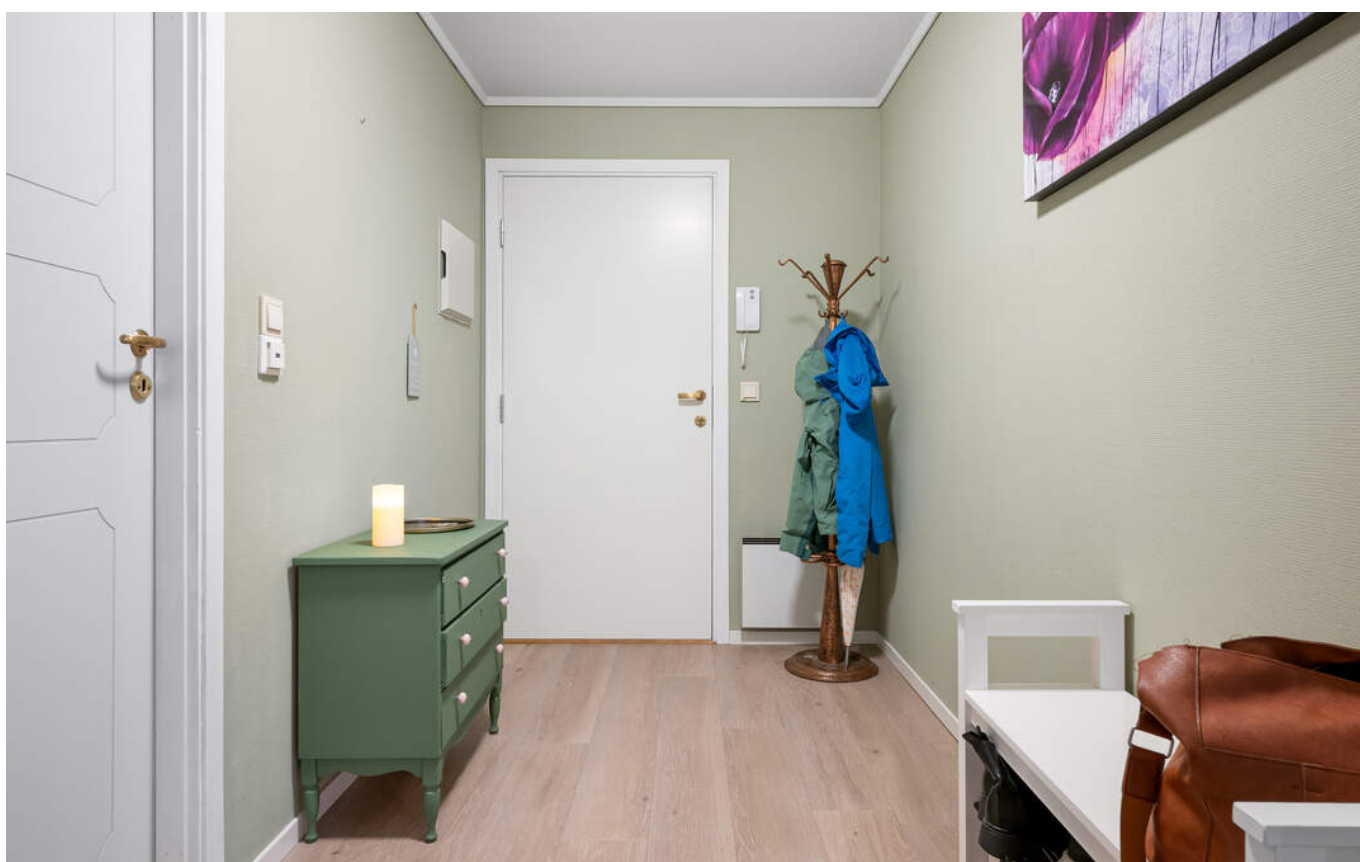
Funksjonelt bad med tett, moderne dusjkabinett, baderomsinnredning med skap og mulighet for hyller eller kommode for mer lagringsplass.



Eget vaskerom gjør at du får rotet ut av badet. God lagring også. Praktisk utslagsvask. Mulighet for flere hyller på vegg.



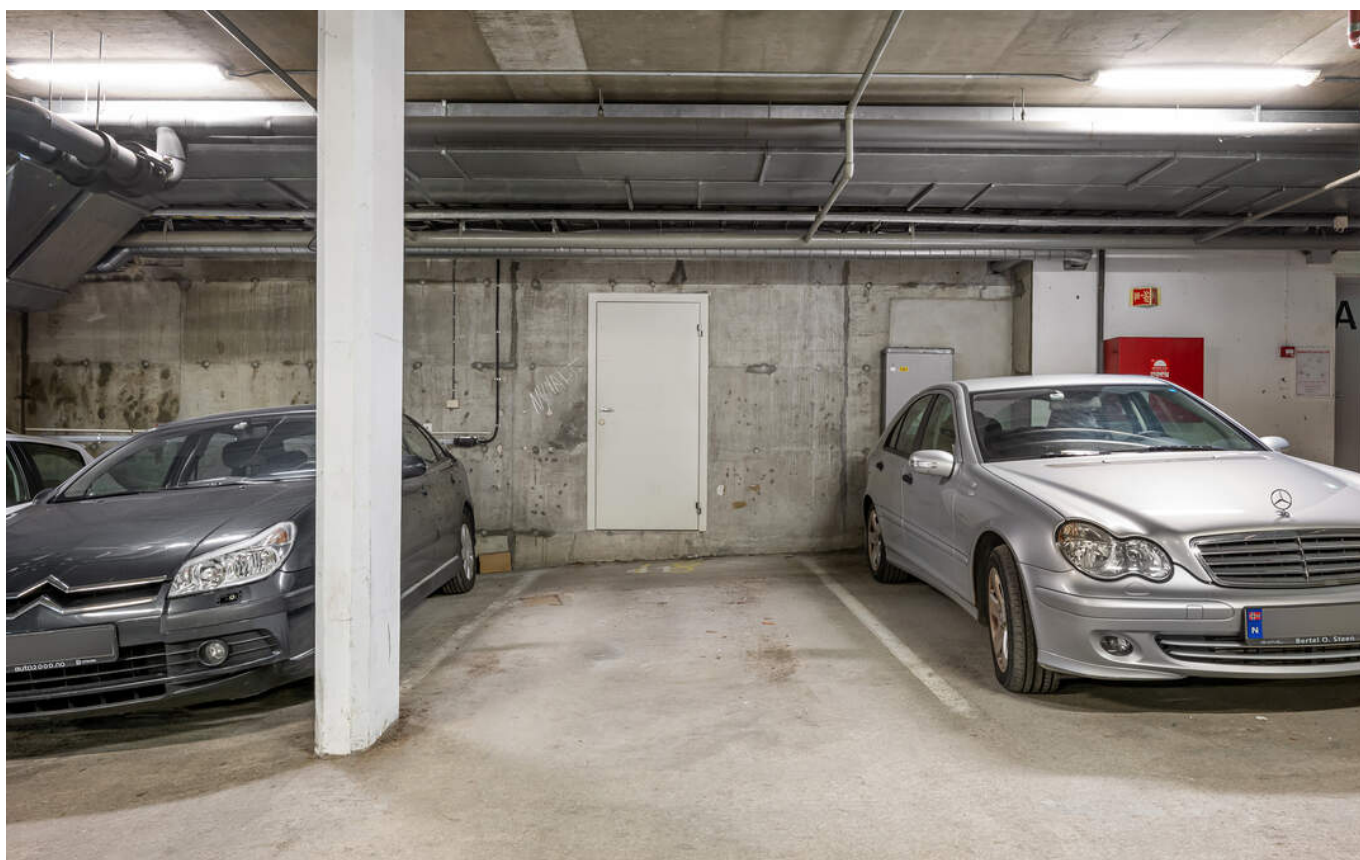
Koselig entre med god veggplass for å møblere med mer skaplass, entrebenk og et kjekt speil av god størrelse.



Koselig entre med god veggplass for å møblere med mer skaplass, entrebenk og et kjekt speil av god størrelse.



Bod i kjeller.



Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.



Langgaten, byens gågate, ligger i øyeblikkelig nærhet, med tilgang på alt en trenger.



Luftig og lun terrasse, med tilkomst både fra stue og soverom.

LANGGATA 1D

Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|--|---------------|---------|
| Oalsgata Linje 22, 52, N94 | 2 min | 0.1 km |
| Skeiane stasjon Linje L5 | 5 min | 0.4 km |
| Stavanger Sola | 16 min | |
| Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 16 min | 14.9 km |

SKOLER

| | | |
|--|---------------|--------|
| Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser | 13 min | 1 km |
| Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser | 15 min | 1.2 km |
| Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 31 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser | 13 min | 1 km |
| Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser | 14 min | 1.1 km |
| Akademiet vgs. Sandnes 286 elever | 2 min | 0.2 km |
| Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser | 7 min | 0.6 km |



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 75/100



KVALITET PÅ SKOLENE

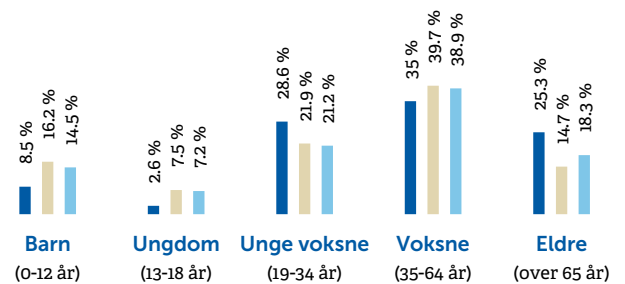
Bra 72/100



NABOSKAPET

Høflige 56/100

ALDERSFORDELING



Område

| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------------|-----------|---------------|
| Rutebilstasjonen/Sandnes... | 1 954 | 1 338 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |




BARNEHAGER

| | | |
|---|---------------|--------|
| Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn | 10 min | 0.8 km |
| Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn | 12 min | 0.9 km |
| Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn | 12 min | 0.9 km |

DAGLIGVARE

| | | |
|--------------------------------------|--------------|--------|
| Spar Byhagen Post i butikk | 3 min | 0.2 km |
| Kiwi Jærveien | 4 min | |

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









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

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 82/100

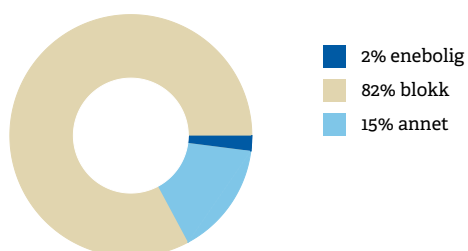
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 80/100

 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 79/100





SPORT

- | | |
|---|--|
|  Skeianeparken balløkke | 6 min  |
| Ballspill | 0.5 km |
|  Vågen videregående | 9 min  |
| Aktivitetshall, turnhall | 0.7 km |
|  EVO Sandnes | 1 min  |
|  SATS Sandnes | 4 min  |

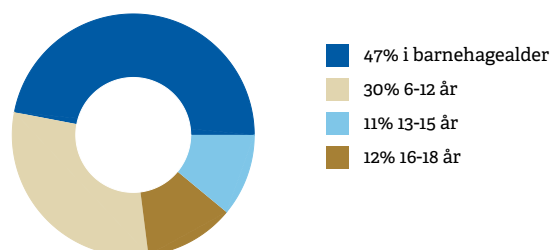
BOLIGMASSE



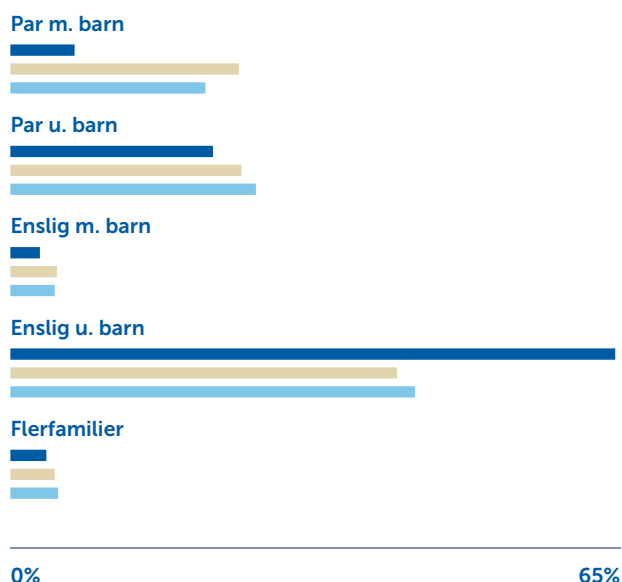
VARER/TJENESTER




- | | |
|--|--|
|  Bystasjonen Sandnes | 4 min  |
|  Apotek 1 Hegren Sandnes | 3 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



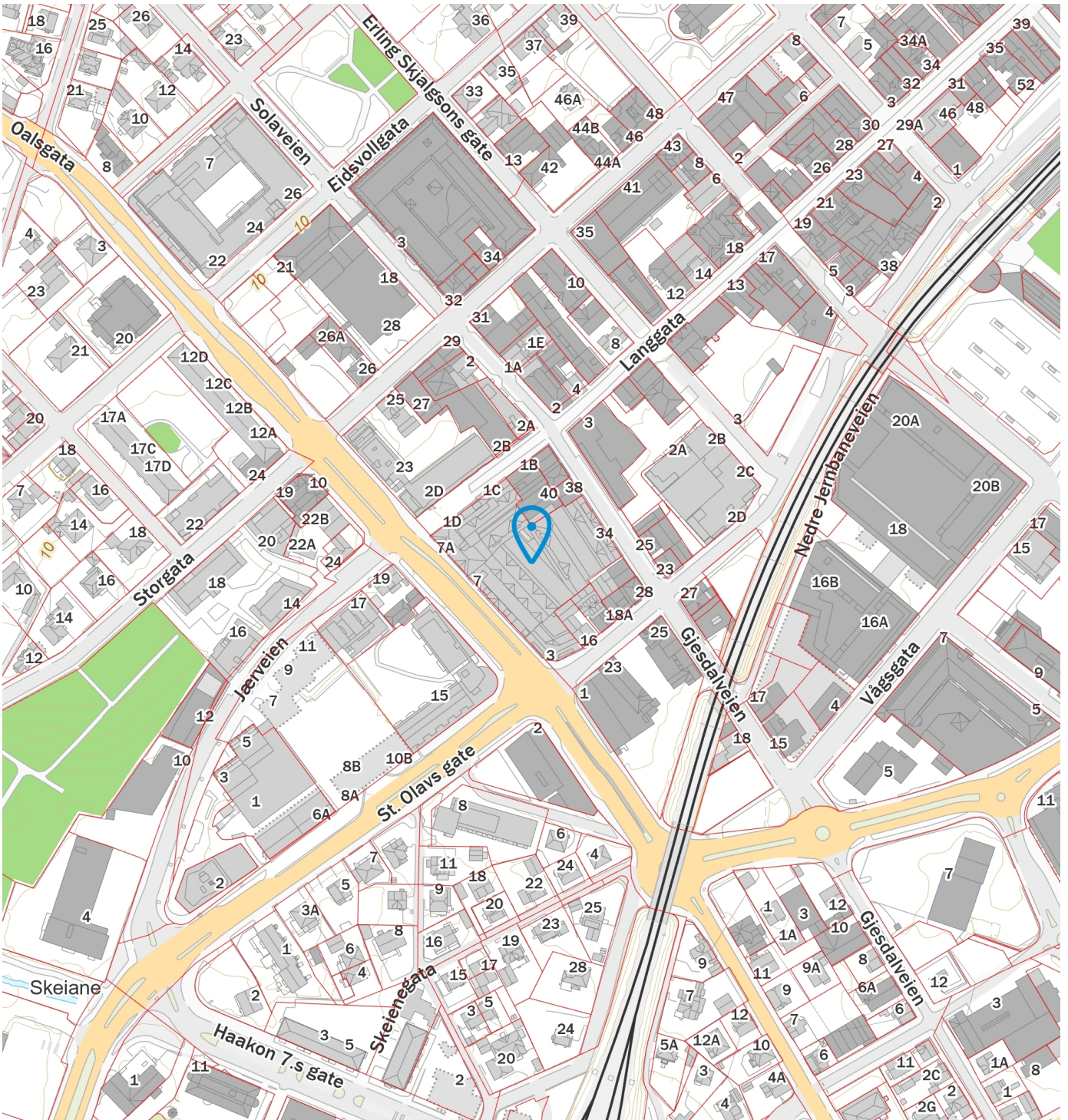
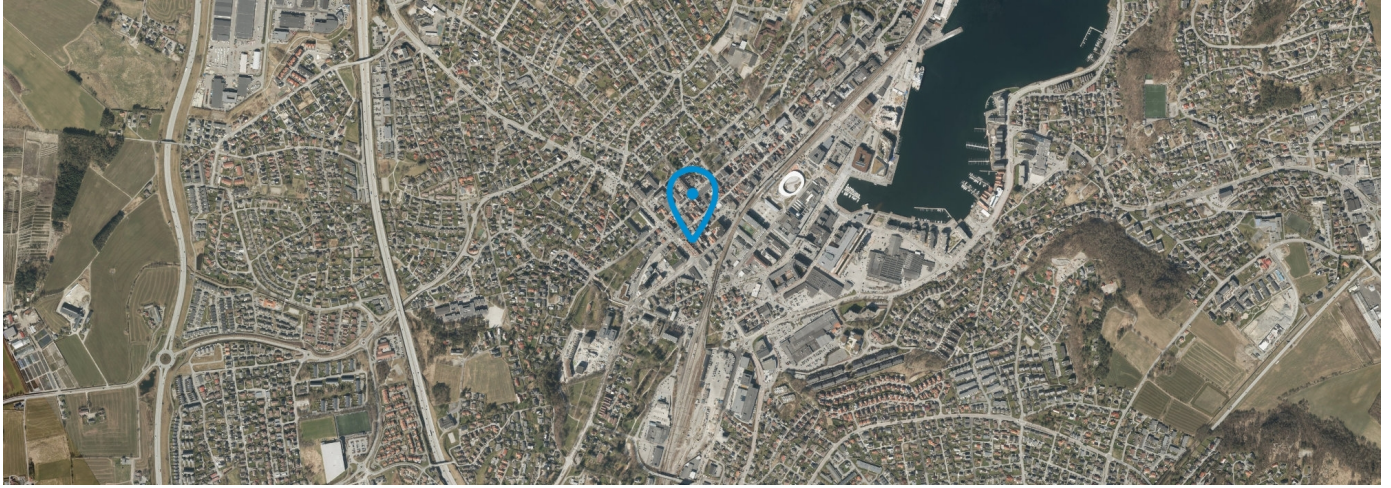
FAMILIESAMMENSETNING



- | | |
|--|-----|
| 0% | 65% |
|  Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum | |
|  Stavanger/Sandnes | |
|  Norge | |

SIVILSTAND

| | | Norge |
|----------------------|------------|------------|
| Gift | 31% | 33% |
| Ikke gift | 49% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

📍 Langgata 1D, 4306 SANDNES

📖 SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 234, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 24.12.2025

Oppdragsnr.: 11348-2107

Referansenummer: LT3182

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20253064



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig



Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie, oppført i 1988 og hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i enkelte overflater i senere tid.. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Boligen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger. Utvendig vedlikehold og oppgradering er oppgaver for påløper sameiet ifølge eier.

Leilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har lakkerte balkongdører i tre.
Balkong i betong med rekkverk i stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte plater.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra byggeåret, vurdert iht forskrifter fra før 1997.
Fliser gulv og vegger.
Innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.
Fliser gulv og malt strie på vegger.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i bygningen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, innebygget i kjøkkeninnredning.
Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.
Boligen har røykvarslere og håndholdt slokkingsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

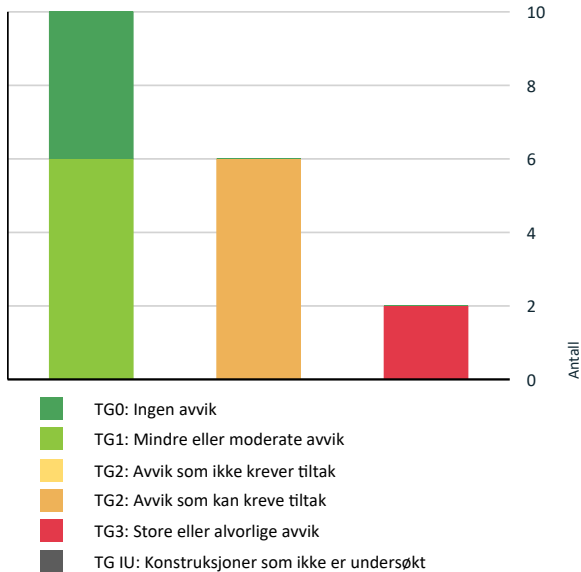
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

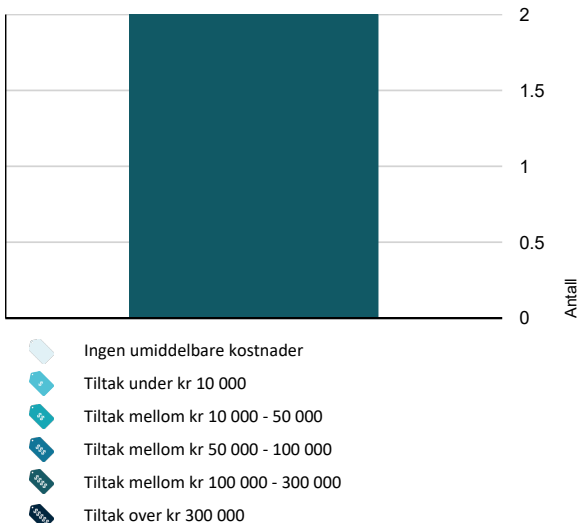
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår med grunnlag i midlertidig brukstillatelse datert 25.10.1988

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminat i gang er ikke montert iht. monteringsanvisninger da dette er lagt med noe kort forskyvning mellom kortskjøter.
Det mangler terskellister/overgangslister mellom laminat og dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres terskellister i overganger mellom laminat og dørterskler.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

TG 2 Dører

Boligen har lakkerte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørblad og karm.

Terrassedør fra stue er noe stri å betjene/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

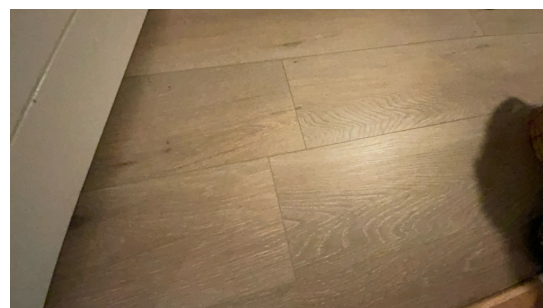
Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål.

INNVENDIG

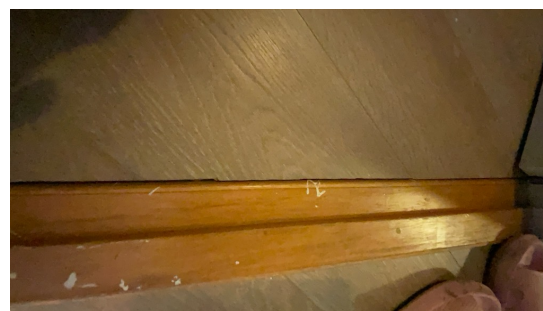
TG 2 Overflater



Laminat i gang er montert med kort avstand mellom kortskjøter på laminatbord.



Det mangler terskellist mot dør til gang.



Det mangler terskellist mot dør til soverom.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeåret, vurdert iht forskrifter fra før 1997.
Fliser gulv og vegger.
Innredning med servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må av den grunn påregnes oppgradert.

Rommet har underliggende beleg/banemembran fra byggeåret.

Det er ikke etablert fall på gulv mot sluk.

Det er påvist monteringshull i fliser på vegg i dusjnise.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.



Sluk i gulv.



Bad fra byggeåret.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. byggeforskrifter fra før 1997.
Fliser gulv og malt strie på vegger.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må av den grunn påregnes oppgradert.

Det kan ikke konstateres synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vaskerom fra byggeåret.

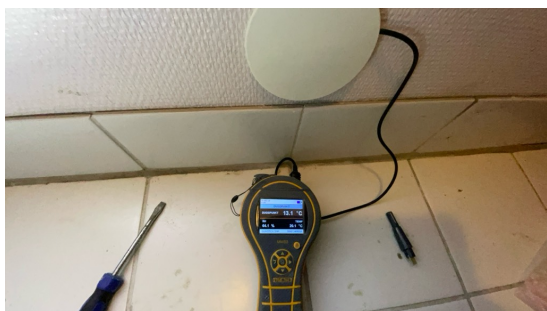


Sluk i gulv, uten synlig membran.

5. ETASJE > VASKEROM

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

5. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i bygningen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TE 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, innebygget i kjøkkeninnredning.

TE 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og håndholdt slukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

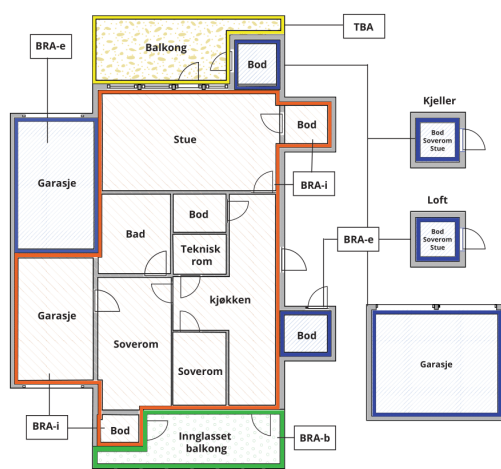
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

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

Arealet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 5. etasje | 74 | | | 74 | 9 |
| SUM | 74 | | | | 9 |
| SUM BRA | 74 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 5. etasje | Entré/gang, bad, vaskerom, soverom, kjøkken, stue | | |

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Bod i kjeller har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde. Denne boden utgjør ca 5m² ALH. (Areal ved lav himlingshøyde.)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 74 | 0 |

Vedlegg: Takstrapport

Langgata 1D, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 234
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|------------------|---------------|
| 16.12.2025 | Torbjørn Madland | Takstingeniør |
| | Lina Håland | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1108 SANDNES | 111 | 234 | | 19 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Langgata 1D

Hjemmelshaver

Håland Lina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 16.12.2025 | Oversendt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 16.12.2025 | Oversendt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring elektro | 21.12.2025 | Ettersendt pr. epost. | Gjennomgått | | Nei |
| Meglers opplysninger | 12.09.2025 | Opplysninger gitt ved bestilling av rapport. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 12.09.2025 | Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 16.12.2025 | Oversendt fra megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiers opplysninger | 16.12.2025 | Opplysninger gitt ved befaring. | Gjennomgått | | Nei |

Vedlegg: Takstrapport

Langgata 1D, 4306 SANDNES
Gnr 111 - Bnr 234
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lina Håland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langgata 1D

4306 Sandnes

1108-111/234/0/19



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rørhab/Sig.Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av gamle avløpsrør i hele sameiet. Langgata, Oalsgata og Gjesdalveien

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Vann Avløp & vedlikehold AS

Beskrivelse av arbeidet: Tette sluk - de skylte ut og problemet lå utenfor leiligheten min. Regning sendt til sameiet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Gunnar Larsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannstopper under kjøkkenet.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sig.Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Etter at arbeidet med slukene var gjort så eksploderte dusjkabinettet. Så da ble det forsikringsskade. Dusjkabinett byttet.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

vannskade i taket, november 2025, som nå er tørket opp og utbedret av fagfolk.
Dette hendte under stormen Amy 2025

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: sameiet Langgata

Beskrivelse av arbeidet: en fagmann fra sameiet kom og så og fant hvor skaden var skjedd. Det var allerede tørket opp, og vaktmester ordnet sluket på taket. Malerfirma Nyma som sameiet hyret inn kom og malte taket på kjøkkenet, pluss taklistene.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: vaktmesterordning sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært lekkasje i taket på kjøkkenet. Dette er vaktmesterordningen i Sameiet på og det blir utbedret.

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

♦ Ja

Det er til tider vanskelig å lukke terrasse dørene.
Sameiet har satt vedlikehold av vinduer o.l. på planen for våren 2026

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det er og har vært problemer med sølvkre. Feller settes ut jevnlig. Mest problem på bad.

Dette er også noe hele sameiet er plaget med.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Rørhab/ Sig. Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Nevnt dette på Våtrom. Bytting av rør i hele sameiet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Lars Vassbø

Beskrivelse av arbeidet: Forbedret det elektriske løsninger i stua. Og la opp lys under kjøkkenskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Legger ved forrige boligsalgsrapport når takstmann kommer på befaring.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er planer om vedlikehold av vinduer i sameiet til våren.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lameller på soverommet satte jeg inn i 2019. Den øverste lamellen falt ned og ble ødelagt. De andre henger fint.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1 Tegnforklaring reguleringsplan

| Arealformål | Symbol |
|---|--------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | |
| Bebyggelse og anlegg | |
| Boligbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse | |
| Fritidsbebyggelse-fritliggende | |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert | |
| Fritidsbebyggelse-blokk | |
| Kolonihage | |
| Sentrumformål | |
| Kjpesenter | |
| Foretninger | |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | |
| Barnetage | |
| Undervisning | |
| Helse-/omsorgssituasjon | |
| Kultursituasjon | |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse | |
| Administrasjon | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | |
| Fritids- og turismformål | |
| Utleiehytter | |
| Fornøyelsespark eller tempapark | |
| Campingplass | |
| Leirplass | |
| Råstoffutvinning | |
| Stenbrudd og masseuttak | |
| Næringsbebyggelse | |
| Kontor | |
| Hotell/overnatting | |
| Beverning | |
| Industri | |
| Lager | |
| Bærsinnsstasjon/vegserviceanlegg | |
| Annen næring | |
| Idrettsanlegg | |
| Skianlegg | |



| | |
|--|--|
| Skiløypetrasé | |
| Idrettsstadion | |
| Næringsanlegg | |
| Golfbane | |
| Motorsportanlegg | |
| Skiløebane | |
| Andre idrettsanlegg | |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | |
| Godsterminal | |
| Godslager | |
| Energi-anlegg | |
| Fjernvarmeanlegg | |
| Vindkraftanlegg | |
| Vann- og avløpsanlegg | |
| Vannforsyningsanlegg | |
| Avløpsanlegg | |
| Renovasjonsanlegg | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | |
| Telekommunikasjonsanlegg | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | |
| Snøskånelagg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Uthus/naust/bædehus | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | |
| Utøppholdsareal | |
| Lekeplass | |
| Gårdsplass | |
| Parsellhage | |
| Annet utøppholdsareal | |
| Grav- og urnelund | |
| Krematorium | |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | |
| Boligforetning | |
| Boligforetning/kontor | |
| Boligtjenesteyting | |
| Boligkontor | |
| Foretning/kontor | |
| Foretning/kontor/industri | |
| Foretning/industri | |
| Foretning/kontor/tjenesteyting | |
| Foretning/tjenesteyting | |
| Nærings/tjenesteyting | |

2 Tegnforklaring reguleringsplan

| | |
|--|--|
| Kontor/lager | |
| Industri/lager | |
| Kontor/industri | |
| Kontor/tjenesteyting | |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | |
| Veg | |
| Kjøreveg | |
| Fortau | |
| Torg | |
| Gatetun | |
| Gang-/sykkelveg | |
| Gangveg/gangareal/gågate | |
| Sykkelanlegg | |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | |
| Annen veggrunn - grøntareal | |
| Bane (nærmere angitt banelinje) | |
| Trasé for jernbane | |
| Trasé for sporvegførstedsbane | |
| Trasé for taubane | |
| Stasjons-/terminalbygg | |
| Holdeplass/plattform | |
| Lestur/plattformtak | |
| Tekniske bygg/konstruksjoner | |
| Annen bane grunn - tekniske anlegg | |
| Annen bane grunn - grøntareal | |
| Lufthavn | |
| Lufthavn - landings-taxebane | |
| Lufthavn - terminalbygg | |
| Lufthavn - hangarear/administrasjonsbygg | |
| Landingsplass for helikopter o.a. | |
| Havn | |
| Kai | |
| Havneleiemaler | |
| Havneleier | |
| Moib | |
| Navgasiønsanlegg | |
| Hovedett for sykkel | |
| Kollektivnett | |



| | |
|--|--|
| Trasé for nærmere angitt kollektivtransport | |
| Kollektivknutepunkt | |
| Kollektivanlegg | |
| Kollektivterminal | |
| Kollektivholdeplass | |
| Pendler-/rimfartsparkering | |
| Parkering | |
| Rasteplass | |
| Parkeringsplasser | |
| Parkeringshus/ -anlegg | |
| Teknisk infrastruktur | |
| Energinett | |
| Fjernvarmeanlegg | |
| Vann- og avløpsnett | |
| Vannforsyningsnett | |
| Avløpsnett | |
| Overvannsnett | |
| Avfallslag | |
| Telekommunikasjonsnett | |
| Sikringsanlegg | |
| Andre teknisk infrastruktur | |
| Kombinerte tekniske infrastruktur | |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur | |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål | |
| 3. Grønnstruktur | |
| Blå/grønnstruktur | |
| Naturområde | |
| Turdrag | |
| Turveg | |
| Frømråde | |
| Badeplass/-område | |
| Park | |
| Vegetasjonsstjerm | |
| Vannspeil | |
| Overvannstakk | |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3 Tegnforklaring reguleringsplan

| | |
|--|--|
| 4. Forsvaret | |
| Forsvaret | |
| Ulke typer militære formål | |
| Skytefelt/øvingssområde | |
| Foretning/leir | |
| Kombinerte militærformål | |
| Avgett militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | |
| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder (LNFR) | |
| LNFR-areal for redningsdyktig tiltak for landbruk og reindrift | |
| LNFR-areal for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | |
| Landbruksformål | |
| Jordbruk | |
| Skogbruk | |
| Setrområde | |
| Gartneri | |
| Pelsdyravl | |
| Naturformål | |
| Friluftformål | |
| Reindriftsformål | |
| LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv. | |
| Sprett boligbyggelse | |
| Sprett fritidsbyggelse | |
| Sprett næringsbyggelse | |
| Naturvern | |
| Jordvern | |
| Særlige landskapsvern | |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø | |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | |
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag | |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Ferdsl | |
| Ankeringsområde | |
| Opplagsområde | |
| Riggområde | |
| Fareled | |
| Hoved- og biled | |
| Hanneområde i sjø | |



| | |
|--|--|
| Småbåthavn | |
| Bøyetavn | |
| Fiske | |
| Fiskeområde | |
| Låsestingsplasser | |
| Gydefelt eller oppvekstområde for yngel | |
| Avkalkulert | |
| Avkalkulertareal i sjø og vassdrag | |
| Avkalkulertareal i sjø og vassdrag med tilhørende landareal | |
| Fangstbasert levendeblagring | |
| Drikkevann | |
| Naturområde | |
| Naturområde i sjø og vassdrag | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Friluftsområde | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Idrett og vannsport | |
| Badeområde | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | |

| Hensynssoner | Flatesignatur, nåværende |
|---------------------|--------------------------|
| Objekttype | H330_4 |
| RpFareSone | H290_1 |
| RpSliringsSone | H370_2 |
| RpStøySone | HT20_2 |
| RpInfrastrukturSone | (Planid) |
| RpGjennomføringSone | |
| RpAngittHensynSone | |
| RpBåndleggingSone | |
| RpDetaljeringsSone | |

4 Tegnforklaring reguleringsplan

| Juridiske flater, linjer og punkter | Flatesignatur, nåværende |
|---|--------------------------|
| Flater | |
| Objekttype | |
| PuMidlbyggAnleggOmråde | |
| Linjesymbol | |
| RpGrense | |
| RpFormålGrense | |
| RpSliringsGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAnngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense | |
| RpReguleringsHøyde | |
| RpJuridiskLinje | |
| Regulert tomtegrense | |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | |
| Bygd, kulturminner, mm som skal bevaras | |
| Bygggrense | |
| Planlagt bebyggelse | |
| Bebyggelse som inngår i planen | |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet | |
| Regulert senterlinje | |
| Friskilinj | |
| Regulert kant kjørebane | |
| Regulert kjørefelt | |
| Regulert parkeringsfelt | |
| Regulert folgelingerfelt | |
| Regulert støyskjerm | |
| Regulert stetemur | |
| Sliringsgjerd | |
| Bru | |
| Tunnel | |
| Måle og avstandslinje | |
| Strandlinje i sjø | |
| Strandlinje vassdrag | |
| Midtlinje vassdrag | |



| | |
|-----------------------------------|--|
| Punktsymbol | |
| RpJuridiskPunkt | |
| Vegstengning/fysisisk kjørespørre | |
| Stenging av avkjørsel | |
| Avkjørsel | |
| Innkjøring | |
| Utkjøring | |
| Bruker | |
| Tunnelåpning | |
| Eksisterende tre som skal bevaras | |
| Regulert nytt tre | |
| Regulert montering | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan

Adresse: Langgata 1D, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/234/0/19

Dato: 2025-09-12

Planident: 201712

Målestokk: 1:1,000

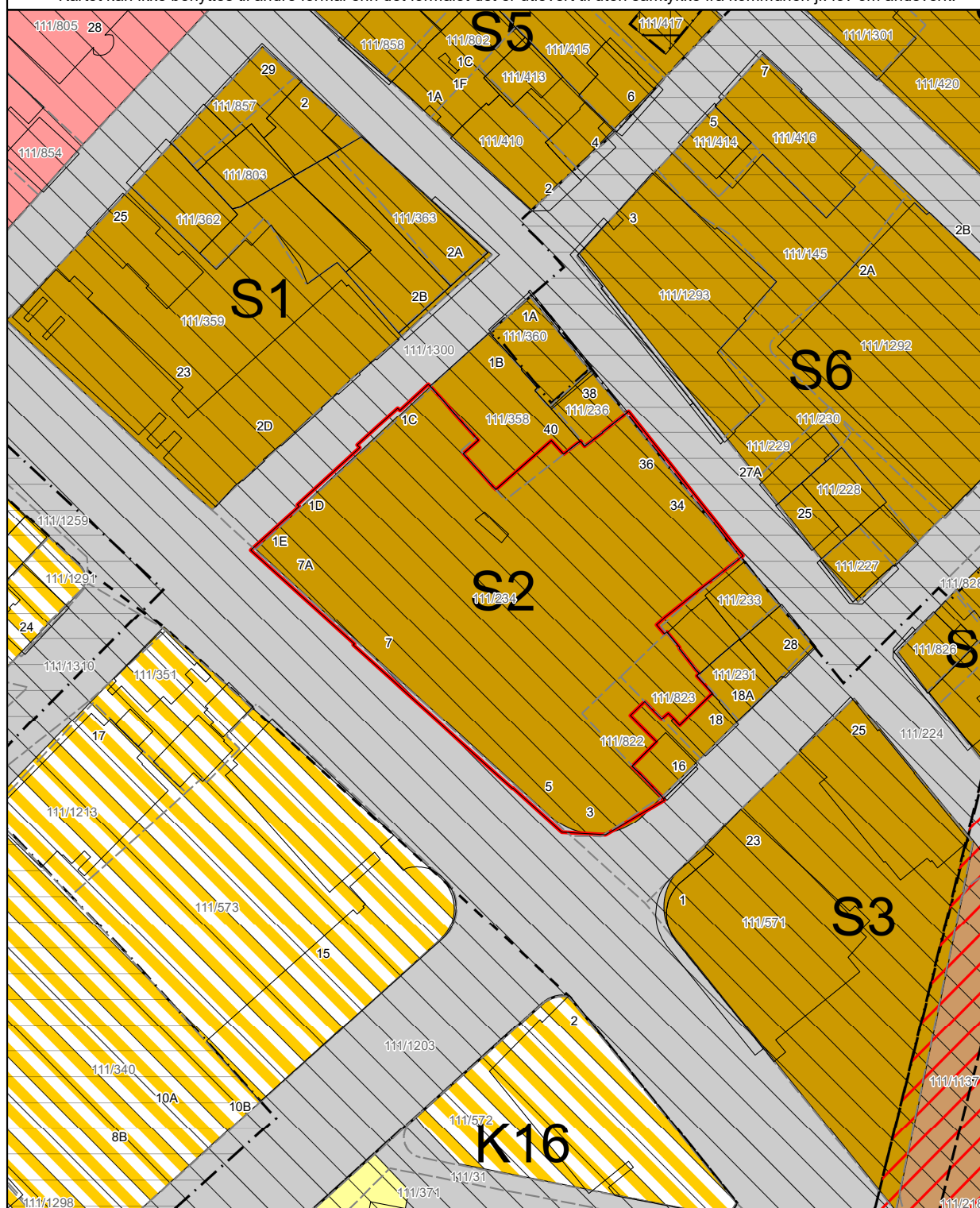
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019



SANDNES
KOMMUNE



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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

1

Tegnforklaring kommuneplan



| Formål | Ekisterende arealformal | Nytt arealformal |
|---|-------------------------|------------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg | | |
| Bebyggelse og anlegg | | |
| Boligbebyggelse | | |
| Fritidsbebyggelse | | |
| Serutomsformål | | |
| Kjøpesenter | | |
| Foreninger | | |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | | |
| Fritids- og turisformål | | |
| Rasofulltvinning | | |
| Næringsbebyggelse | | |
| Idrettsanlegg | | |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg | | |
| Uteoppkoblsareal | | |
| Grov og urulund | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformal | | |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | | |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | | |
| Veg | | |
| Bane | | |
| Lufthavn | | |
| Havn | | |
| Molo | | |
| Hovednett for sykkel | | |
| Kollektivnett | | |
| Kollektivutpunkt | | |
| Parkering | | |
| Trase for teknisk infrastruktur | | |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturasser | | |
| 3. Grønnstruktur | | |
| Blågrønnstruktur | | |
| Naturområde | | |
| Turdrag | | |

| | |
|--------------------------------|--|
| Frimråde | |
| Park | |
| Overvannstakk | |
| Kombinerte grønnstrukturformal | |
| 4. Forsvaret | |
| Forsvaret | |
| Ulke typer militære formål | |
| Skytefelt/øvingssområde | |
| Foretjingning/leir | |
| Kombinerte militære formål | |

| | |
|---|--|
| 5. Landbruks-, natur- og friluftformal samt reindrift (LNFR) | |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsstyknet og næringsvirksomhet basert på gardens ressursutnyttning | |
| LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | |
| Sprett boligbebyggelse | |
| Sprett fritidsbebyggelse | |
| Sprett næringsbebyggelse | |

| | |
|--|--|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone | |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | |
| Ferdsl | |
| Ankingsområde | |
| Oppleggsområde | |
| Riggområde | |
| Ferled | |
| Havneområde i sjø | |
| Småbåthavn | |
| Fiske | |
| Avrakkultur | |
| Drikkevann | |
| Naturområde | |
| Friluftsområde | |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | |

2

Tegnforklaring kommuneplan



| Flater | Flatesignatur nåværende | Flatesignatur fremtidig | Linjesymbol | Symbol |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------|
| KpFareSone | | | KpGrense | |
| KpSikringSone | | | KpArealGrense | |
| KpStøySone | | | KpFareGrense | |
| KpInfrastuktursone | | | KpSikringGrense | |
| KpGjennomføringSone | | | KpStøyGrense | |
| KpAngittHensynSone | | | KpAngittHensynGrense | |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2) | | | KpGjennomføringGrense | |
| KpDetaljeringSone (Videretøring av reg.plan) | | | KpInfrastuktursone | |
| | | | KpBåndleggingGrense | |
| | | | KpDetaljeringGrense | |
| | | | KpBestemmelseGrense | |
| | | | KpRegulertHøyde | |

| Linjesymbol | Nåværende | | | Fremtidig | | |
|------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| | Tunnel 1 | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnel 1 | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| KpSamferdselLinje | | | | | | |
| Fjernveg | | | | | | |
| Hovedveg | | | | | | |
| Samleveg | | | | | | |
| Adkomstveg | | | | | | |
| Gang/sykkelveg | | | | | | |
| Sykkelveg | | | | | | |
| Gangveg | | | | | | |
| Turveg/turdrag | | | | | | |
| Skitrekk *) | | | | | | |
| Jernbane | | | | | | |
| Sporveg | | | | | | |
| Taubane | | | | | | |
| Kollektivrasé | | | | | | |
| Ferled | | | | | | |
| Småbåthavn | | | | | | |
| KpJuridiskLinje | | | | | | |
| Byggegrense | | | | | | |
| Forbudsgrænse sjø | | | | | | |
| Forbudsgrænse vassdrag | | | | | | |
| Strandlinje sjø | | | | | | |
| Strandlinje vassdrag | | | | | | |
| Midlinje vassdrag | | | | | | |
| KpInfrastukturlinje | | | | | | |
| Vann | | | | | | |
| Avløp | | | | | | |
| Kraftledning | | | | | | |
| Overvanntrasé | | | | | | |
| Punktsymbol | | | | | | |
| KpSamferdselPunkt | | | | | | |
| Vegkryss | | | | | | |
| Kollektivknutepunkt | | | | | | |



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

Utskriftsdato 12.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragsakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|------------|------|---------|-----|---------|-----|--------|---|------------|----|
| Kommunennr | 1108 | Gårdsnr | 111 | Bruksnr | 234 | Festnr | 0 | Seksjonsnr | 19 |
| Adresse | | | | | | | | | |

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Reguleringsplaner
 Kommuneplaner Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------------|---|
| Id | 201712 |
| Navn | Kommunedelplan for Sandnes sentrum |
| Plantype | 21 - Kommunedelplan |
| Status | 3 - Erneig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 12/16/2019 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf |
| Delarealer | |
| Areal | 4048.79 kvm |
| Bestemmelisomravn | #1 |
| Kpbestemmelishejmnel | 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav |
| Areal | 4048.79 kvm |
| Hensynsonenavn | H410 |
| Kpinfrastruktur | 410 - Krav vedr. infrastr. |
| Areal | 4048.79 kvm |
| Hensynsonenavn | H190_1 |
| Kpsikring | 190 - Andre sikringsoner |

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato

12.09.2025

Areal 4033.1 kvm
Omnavn SZ
Kparealformal Sentrumsformal
Areal 15.69 kvm
Omnavn Veg
Kparealformal Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 2013104 |
| Navn | Detaljregulering for kvartalene Gjesstaveleien, Langgt., Flinberg., St.Olavsgate |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 02/06/2017 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende_bestemmelser_2013104.pdf |
| Delarealer | |
| Areal | 0 kvm |
| Feltavn | o_F4 |
| Rparealformal | 2012 - Fortau |
| Id | 201708 |
| Navn | Detaljregulering av FV 509 Oalsgata |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |
| Status | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 05/25/2020 00:00:00 |
| Bestemmelser | Gjeldende_bestemmelser_201708.pdf |
| Delarealer | |
| Areal | 0.02 kvm |
| Feltavn | o_SF122 |
| Rparealformal | 2012 - Fortau |
| Areal | 0.0 kvm |
| Feltavn | o_SF122 |
| Rparealformal | 2012 - Fortau |
| Areal | 17.15 kvm |
| Feltavn | o_SF122 |
| Rparealformal | 2012 - Fortau |

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------|---|
| Id | 202120 |
| Navn | Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl. |
| Plantype | 35 - Detaljregulering |

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Utskriftsdato 12.09.2025

| | |
|-----------------------|--|
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |
| Areal | |
| Id | 202414 |
| Navn | Detailregulering: St. Olavs gate - Langgata nord |
| Plantype | 35 - Detailregulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |
| Areal | |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 202120 |
| Navn | Detailregulering for gnr. 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl. |
| Plantype | 35 - Detailregulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |
| Areal | |
| Id | 202414 |
| Navn | Detailregulering: St. Olavs gate - Langgata nord |
| Plantype | 35 - Detailregulering |
| Status | 1 - Planlegging igangsatt |
| Ikrafttredelse | |
| Bestemmelser | |
| Areal | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Langgata 1D, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/234/0/19

Dato: 2025-09-12

Målestokk: 1:1,000



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



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

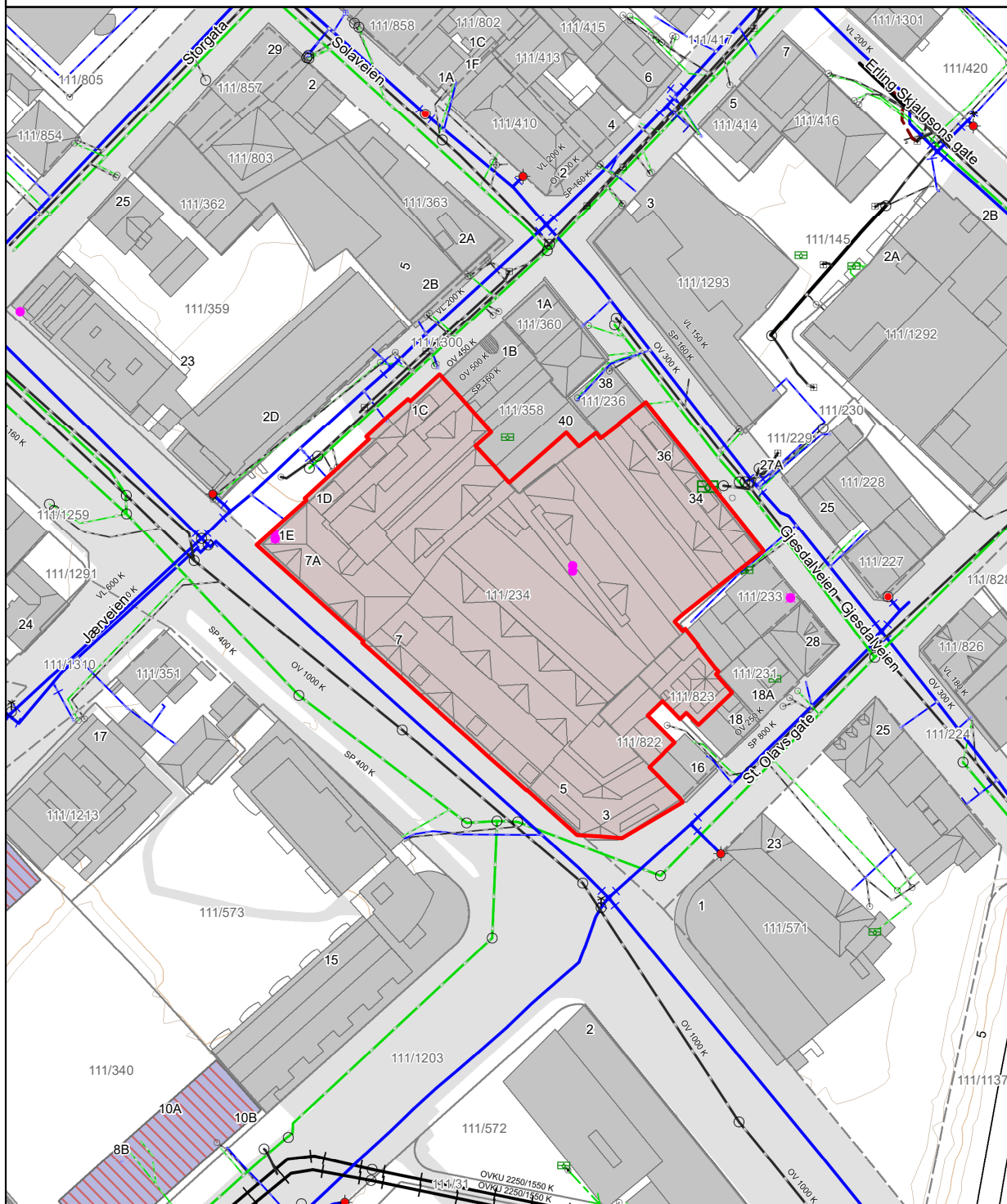
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vann- og avløpskart



Adresse: Langgata 1D, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/234/0/19
Dato: 2025-09-12
Målestokk: 1:1,000

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



| | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Vedlegg: Kommunalinformasjon

offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------|------|-----|------|---|------|----|
| Gnr: | 111 | Bnr: | 234 | Fnr: | 0 | Snr: | 19 |
| Adresse: | Langgata 1D, 4306 SANDNES | | | | | | |

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja Nei Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler:
Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer:

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja Nei Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja Nei Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

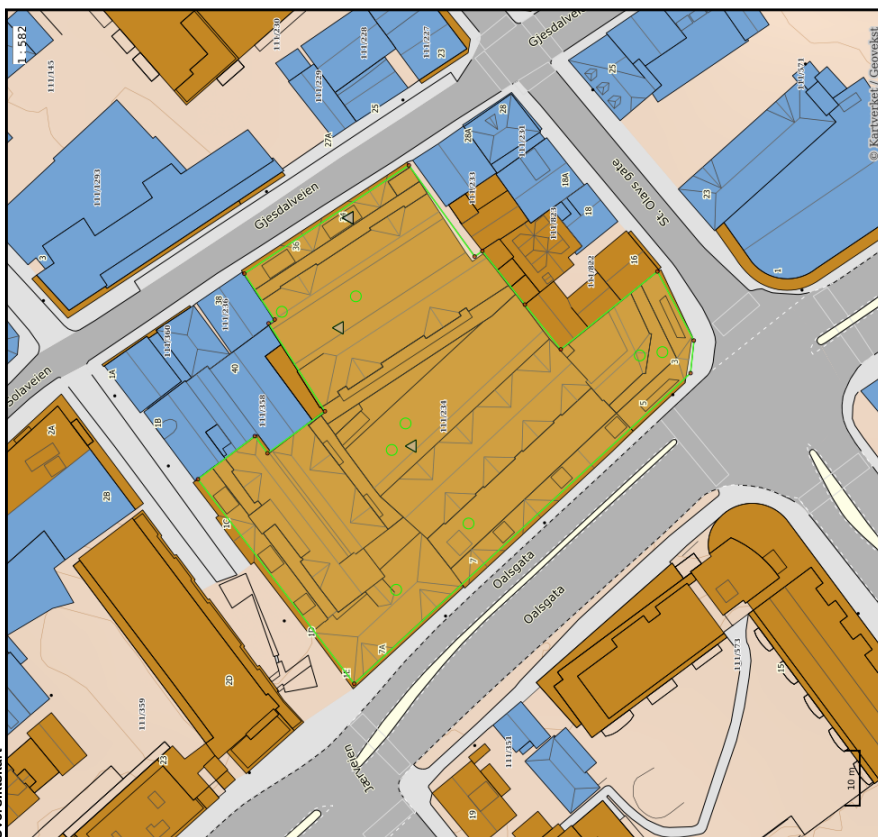
Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Deresom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombineringsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpsystem eller ikke er tilkoblet

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 234, Seksjonsnummer 19 | 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt
- Hjelpeinjer**
- Vannkant
 - Veikant
- Fiktiv / Teigdel**
- Punktfeste
- Symboler**
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambula.com/sefref for fargeforklaring

Utskrift fra eieendomsregisteret forsett 12.09.2025 13:14 - Slet oppsett 12.09.2025 13:14
 Utgitt av: Ambula AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 234, Seksjonsnummer 19 | 1108 SANDNES kommune

| Bybyggelsens arealer mv., antall boenheter | | | |
|--|----------------------|--------------------|-------------------|
| Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer | | | |
| Opplysninger om boliger/bruksenheter: | | | |
| Adresse | Nr | Type | WC |
| Langgata 1 D | H0503 | Bolig | |
| BRA | | Kjøkkenkode | Antall rom |
| 81,0 | | Kjøkken | Bad |
| Bygningsopplysninger: | | | |
| Næringsgruppe: | Bolig | 13,0 | Rammeleiløse: |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | 12 924,0 | Langseth.till.: |
| Energikilde: | | | Ferdigattest: |
| Oppvarming: | | 12 924,0 | Midd. brukstil.: |
| Avløp: | Tilkn. off. vannverk | Ja | Tatt bruk (GAB): |
| Vannforsyning: | 22610171 | | Antall boliger: |
| Bygningsnr.: | | | Antall etasjer: |
| | | | 6 |

| Etasjeopplysninger: | | | |
|---------------------|--------------|---------------|----------------------|
| Nr | Ant. boliger | BRA: | Totalt |
| H05 | 13 | 13,0 | 13,0 |
| Totalt | Bolig | Antnet | Antnet Totalt |
| | 13,0 | | |

Kulturminner:
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fra eieendomsregisteret forsett 12.09.2025 13:14 - Slet oppsett 12.09.2025 13:14
 Utgitt av: Ambula AS, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Org.nr. 945 611 714)

Side 3 av 6

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 234, Seksjonsnummer 19 | 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 4 048,80m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengder | Målemode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedbøst i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------|
| 1 | 6 527 938,58 | 311 531,63 | 82,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 527 994,03 | 311 470,42 | 46,41m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 528 025,42 | 311 504,61 | 12,88m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 528 015,88 | 311 513,28 | 3,90m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 528 013,30 | 311 510,35 | 12,86m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 528 003,70 | 311 518,91 | 18,76m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 528 015,23 | 311 533,71 | 1,29m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 528 014,23 | 311 534,52 | 9,90m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 528 020,41 | 311 542,25 | 35,58m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 527 992,56 | 311 564,39 | 20,28m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 527 979,23 | 311 549,11 | 1,70m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 527 977,92 | 311 550,19 | 12,29m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 527 969,45 | 311 541,29 | 10,38m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 527 962,30 | 311 533,77 | 22,45m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 527 946,17 | 311 549,38 | 14,15m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 527 938,44 | 311 537,53 | 5,90m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(*) Løsnen fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

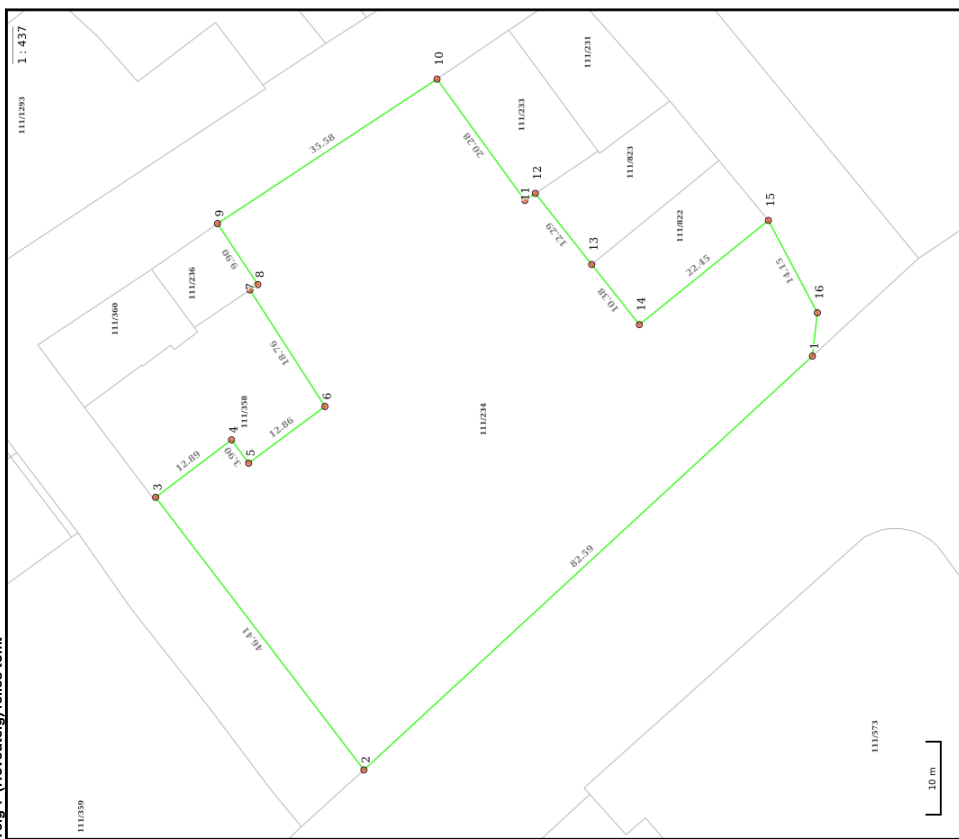
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 12.09.2025 13:14 – Slet oppsløst 12.09.2025 13:14
Utskrift fra: Ambita sin, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Ogitt: 945 611 714)

Side 6 av 6

Gårdsnummer 111, Bruksnummer 234, Seksjonsnummer 19 | 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig), felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)**
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt
- Hjelpelinjer**
- Vannkant
 - Veikant
- Fiktiv / Teigdeiler**
- Fiktiv / Teigdeiler
 - Punktforste
- Symboler**
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/teigbok-tekst-fargeliste

Utskrift fra eiendomsregisteret forsett 12.09.2025 13:14 – Slet oppsløst 12.09.2025 13:14
Utskrift fra: Ambita sin, Postboks 2323 Sall, 0230 Oslo, (Ogitt: 945 611 714)

Side 6 av 6

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporse@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hefelser iht. boligselskapsets legalpart.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 69,-
Fradragsberettigede kostnader: 6 915,-
Annen formue: 3 169,-
Gjeld: 57 000,-

Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:
Lånenummer: 98207944890
Restsaldo: 49 529,47
Kapitalkostnader: 344,62

Sum andel fellessjeld (kun lån) kr 49 529,47,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellessjeld knyttet til boligselskaps lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å bejlene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelt lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskaps totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskaps totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskaps vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp i til 6 måneder før den avdragsfri perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetaling pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Ludshem pr. e-post: lene.ludshem@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/ODD Refsnes, e-post: dekvidehus@styrommet.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: elerskitte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å oppgi kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Et der flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Sandnes v/Online Normann
Elvegata 23, 4306 SANDNES
E-post: online.normann@em1sr.no

Deres ref.: 2301250427 - Vår ref.: 1765-1-19

Dato: 12.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet De Kvide Hus
Organisasjonsnr.: 982991879
Selskapsnavn: Håland, Lina
Medeier: 19
Leilighetsnummer: 1 D, 4306 SANDNES
Adresse: 19
Selskapsnummer: 111
Gnr.: 234
Bnr.:

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF Skadeforsikring Nurf., politennummer SP5347163
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellessjeld: Nei
- Skjningsordning: Nei
- Selskaps vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskaps husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskaps driftskostnader. For ytterligere informasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet. Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er tinglyst i bløpstillingsplass til hver boligselskapsjon i underrettet, etter nærmere anvisning fra styret. Sameiet har inngått avtale med Lyse om ladeanlegg for el-bil. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Sameiet har kollektiv avtale om Allboxjenester fra Lyse. Faktureres via felleskostnadene. Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.

Selskaps totale lån og vilkår:

Bank:
Lånenr.: 98207944890
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,00%
Restsaldo: 2 443 537,00
Innflysingsdato: 30.12.2051
Type rente: Flyende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 896,20,-

Herav:

Kåbel-tv
Felleskostnader
Pr. dags dato
99,00
2 797,20

Evt. fremtidig endring:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET DE KVIDE HUS

Organisasjonsnummer: 992991879
Møtet ble gjennomført digitalt fra 13. mai kl. 10:00 til 16. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår: Lene S. Lidshheim

Forslag til vedtak:

Lene S. Lidshheim er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollivrite

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

Forslag til vedtak:

Som protokollivriter foreslås Niklas Larsson og Dagfinn Holtan.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr-108 760

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 5,15 % som tilsvarer økningen i forretningsførers honorar. For bolig blir honoraret 78 636 og for næring 30 124.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 108 760

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Refsnes (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Refsnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Dagfinn Holtan (11 stemmer)

Bjørn H. Sandvik (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fares Hammoudeh

Dagfinn Holtan



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1765
SAMEIET DE KVIDE HUS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Velkommen til årsmøte i SAMEIET DE KVIDE HUS

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 10:00 og lukker 16. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1765>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsattelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET DE KVIDE HUS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Lene S. Lidsheim

Forslag til vedtak
Lene S. Lidsheim er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som protokollvitner foreslås Niklas Larsson og Dagfinn Holian.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

3 av 20

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1..1765 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108 760

Styrets innstilling

Styret foreslår å øke styrehonoraret med 5,15 % som tilsvarer økningen i forretningsførers honorar. For-bølg blir honoraret 78 636 og for næring 30 124.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 108 760

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Røfsnes
Nominert av næringsrepresentant Jon Hommes.

4 av 20

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styremøter

Styret har avholdt 4 formelle styremøter i 2024. I tillegg har styreleder sendt 18 informasjonsskriv til styremedlemmene som så har dannet grunnlag for diskusjoner og vedtak i styret.

Vedlikehold

Styret valgte Carlsens elektriske til å fjerne alle overflødige bokser og ledninger, samt malerfirmaet Nyma til å male de utvendige inngangspartiene i Oalsgaten og Langgaten. Oppgradering av inngangspartiet i Gjesdalveien er planlagt utført i 2025.

Arbeidet med oppgradering av alle 8 leilighetsgangene startet i 2024. Nyma ble valgt som entreprenør etter mottatt tilbudspris på vel kr 700 000. Dette er et stort økonomisk løft for bolig da næring ikke er involvert.

Styret fikk melding om at det falt biter av beslagene (vannbordene) på kvistene ned i Oalsgaten og Langgaten. Da dette medfører fare for liv og helse, så styret seg nødt til å stoppe nedfallet fra de 7 kvistene. Styret innhentet pristilbud på kun utskifting av beslagene, men også på full utskifting av takstein og alt tilhørende. Det første lød på kr 250 000 og ble valgt, mens det andre som lød på 4 368 750 ble forkastet i påvente av at hele taket må totalrenoveres om noen år.

Forsikring

Styret har lang erfaring med at forsikringspremien stiger hvert år avhengig av prisindeksen og ikke minst pga antall skader som blir dekket av if. For å begrense dette antallet har styret vedtatt å øke egenandelen fra kr 10 000 til 20 000, noe som også gir redusert premie. Merk at det er skadevolder som skal betale egenandelen.

Strømtøtte

Som tidligere orientert om så fikk bolig for første år strømtøtte for sin andel av strømforbruket i fellesarealene. Styret sier seg meget fornøyd med at strømutgiftene ble redusert fra kr 200 000 i 2023 til 78 200 i 2024.

Økonomi

Fra 11.2025 økte husleien med 5 % til 426 kr/kvm slik at for gjennomsnittslleiligheten som i vårt sameie er på 100 kvm, er husleien i dag 3550 kr per mnd. Styret foreslår at husleien holdes uendret i 2026.

Lånet på 5 millioner som bolig tok opp i OBOS-banken i 2021, er gradvis redusert pga avdrag, men først og fremst pga store nedbetalinger, og er nå på kr 2 458 000 med nominell rente på 7,35%. Dette tilsvarer 615kr/kvm, slik at gjennomsnittslleiligheten på 100 kvm har et lån på kr 61 500 med årlig renteutgift kr 4 520.

Styret

6 av 20

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn H. Sandvik
Tan, gjenvalg
- Dagfinn Holkan
- Fares Hammoudeh

Fordi jeg elsker å hjelpe alle folk. Har erfaring med å lede /styre..

Mitt ønske er at alle skal bo i ro og fred, og alle skal elske å bo i det hvite huset ☺ + Jeg vil lytte på alle og fullføre alle regler og lover. --Hvis du velger meg som styremedlem så skal dere se mye forandring i samarbeidet med (Styreleder ☺☺

Hilsen Fares Hammoudeh ☺☺☺☺

- Trym Håra

5 av 20

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAMEIET DE KVIDE HUS
ORG.NR. 992 991 879, KUNDENR. 1765

BALANSE

| EIENDELER | Note | 2024 | 2023 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 1 | 1 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 | 1 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 245 | 7 815 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 1 159 | 1 106 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 17 237 | 16 741 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 086 675 | 177 344 |
| Skattekonto OBOS-banken | | 0 | 2 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 205 784 | 198 606 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 311 101 | 401 613 |
| SUM EIENDELER | | 1 311 101 | 401 614 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 14, 16 | -2 137 761 | -4 604 719 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 137 761 | -4 604 719 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 2 812 086 | 4 863 879 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 812 086 | 4 863 879 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 30 301 | 32 352 |
| Leverandørgjeld | | 605 347 | 75 448 |
| Påløpte renter | | 1 129 | 30 726 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 3 928 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 636 777 | 142 454 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 311 101 | 401 614 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Sandnes, 25.04.2025

Styret i Sameiet De Kvide Hus

Odd Refsnes /s/

Gaute Vagle /s/

Jon Hommes /s/

Eric Cato Willassen /s/

Bjørn Heyerdahl Sandvik /s/

SAMEIET DE KVIDE HUS
ORG.NR. 992 991 879, KUNDENR. 1765

RESULTATREGNSKAP

| Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 617 504 | 2 319 048 | 2 618 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 22 459 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 2 466 410 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 5 106 373 | 2 319 048 | 2 618 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 584 | -11 614 | -15 450 |
| Styrehonorar | 5 | -103 432 | -82 368 | -111 016 |
| Avskrivninger | 12 | 0 | -1 523 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 125 | -8 125 | -8 600 |
| Forretningsførerhonorar | 7 | -96 670 | -91 933 | -139 074 |
| Konsulenthonorar | 7 | -25 809 | -16 363 | -42 182 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 340 645 | -731 712 | -1 086 267 |
| Forsikringer | | -350 662 | -535 426 | -393 983 |
| Ladekostnader EL-bil | | -28 222 | -15 545 | 0 |
| Energiforring | | -78 200 | -200 000 | -200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -48 708 | -48 708 | -51 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -217 876 | -196 866 | -350 520 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 312 934 | -1 940 183 | -2 400 153 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 793 439 | 378 865 | 217 847 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 14 680 | 63 737 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -341 162 | -312 340 | -200 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -326 482 | -248 603 | -200 000 |
| ARSRESULTAT | | 2 466 958 | 130 262 | 317 490 |
| Overføringer: | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 466 958 | 130 262 | |

Vedlegg 1

7 av 20

1765 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



Signet OR, GV, BHS, JH, ECW

Transaksjon 092211557545173373

Vedlegg 1

8 av 20

1765 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



Signet OR, GV, BHS, JH, ECW

Transaksjon 092211557545173373

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntekststøres etter oppløsningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSOMT

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader bolig | 1 577 508 |
| Felleskostnader næring | 991 585 |
| TV/Internett | 48 411 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 617 504 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|--|------------------|
| Kapitalinnkalling næring, inndekning av tidligere underskudd | 2 466 410 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 2 466 410 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 584 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 584 |

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 103 432.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomstovforvaltning AS | -16 153 |
| Skagen Eiendomsforvaltning | -9 657 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -25 809 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 032 745 |
| Drift/vedlikehold VVS | -9 414 |
| Drift/vedlikehold elektro | -17 156 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 284 |
| Drift/vedlikehold helseanlegg | -137 021 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -101 570 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -26 455 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 340 645 |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 196 |
| Lyspærer og sikringer | -11 076 |
| Vaktmestertjenester | -82 076 |
| Vakthold | -6 609 |
| Renhold ved firmaer | -100 324 |
| Andre fremmede tjenester | -1 033 |
| Andre kontorkostnader | -200 |
| Kontingenter | -1 999 |
| Bank- og kortgebyr | -1 999 |
| Velferdskostnader | -2 838 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -217 876 |

NOTE: 10

FINANSINNETEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 12 423 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 257 |
| SUM FINANSINNETEKTER | 14 680 |

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån | -341 162 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -341 162 |

Vedlegg 1

9 av 20

1765 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



Signet OR/, GV/, BHS/, JH/, ECW

Vedlegg 1

10 av 20

1765 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf



Signet OR/, GV/, BHS/, JH/, ECW

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

NOTE: 16
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

| | 01.01.2023 | Endring | 45 291 |
|------------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Andel bolig | - 2 138 309 | -56 081 | -2 194 390 |
| Andel næring | - 2 466 410 | 2 523 039 | 56 629 |
| SUM EGENKAPITAL | - 4 604 719 | 2 466 958 | -2 137 761 |

Dette er en interfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjøveling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

| | |
|--------------------------------|---------------|
| TV-overvåkning | 18 288 |
| Tilgang 2020 | -16 764 |
| Avskrevet tidligere | -1 523 |
| Avskrevet i år | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 1 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -1 523 |

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|--|---------------|
| Strøm ei-bil desember | 2 501 |
| Fellesskostnader q4, innbetalt januar 2025 | 9 750 |
| Viderefakturerte fakturaer | 4 986 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 17 237 |

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra sifreisen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostonadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN
Obos-Banken AS

| | |
|--|-------------------|
| Flyende rente | -5 000 000 |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7.35 %. Løpetiden er 30 år. | 136 121 |
| Opprinnelig 2022 | 2 051 793 |
| Nedbetalt tidligere | |
| Nedbetalt i år | |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN | -2 812 086 |

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatrapport avdeling boligskapt ON desember 2024

Sameiet De Kvide Hus

| | Næring | Bolig | Sum |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | |
| INNR. FELLESKOSTN. | 991 585 | 1 625 919 | 2 617 504 |
| LADEPUNKT | 15 436 | 7 023 | 22 459 |
| ANDRE INNTEKTER | 2 466 410 | 0 | 2 466 410 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 3 473 431 | 1 632 942 | 5 106 373 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | |
| PERSONALKOSTNADER | -5 072 | -9 512 | -14 584 |
| STYREHONORAR | -35 974 | -67 458 | -103 432 |
| REVISIONSHONORAR | -4 062 | -4 062 | -8 125 |
| FORR.FØRERHONORAR | -41 220 | -55 450 | -96 670 |
| KONSULENTHONORAR | -18 261 | -7 548 | -25 809 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -546 540 | -794 105 | -1 340 645 |
| FORSKRINGER | -204 681 | -145 981 | -350 662 |
| LADEPUNKT | -19 397 | -8 825 | -28 222 |
| ENERGI / FYRING | 0 | -78 200 | -78 200 |
| KABEL- / TV-ANLEGG | 0 | -48 708 | -48 708 |
| ANDRE DRIFTSKOSTN. | -85 274 | -132 603 | -217 876 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | -960 483 | -1 352 451 | -2 312 934 |
| DRIFTSRESULTAT: | 2 512 949 | 280 491 | 2 793 440 |
| FINANSINNTÉK/KOSTNAD | | | |
| FINANSINNTEKTER | 10 090 | 4 591 | 14 680 |
| FINANSKOSTNADER | 0 | -341 162 | -341 162 |
| RES. FINANSINNTY/KOSTN. | 10 090 | -336 571 | -326 482 |
| RESULTAT | 2 523 039 | -56 081 | 2 466 958 |



Til årsmøtet i Sameiet De Kvide Hus

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 5: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og offentlig regnskapsforberetning.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Bert Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

2 / 2

Vedlegg 1 15 av 20 1765 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av innbetaling av tidligere års underskudd for næringsseksjonen.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 674 324.

Vedlegg 1

16 av 20

1765 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

2

[SNAVN]

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Ordensregler for sameiet De kvide hus

Formål og omfang

Ordensreglene gjelder både for bolig og for næring, og er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlige for selv å etterleve reglene, og at de også overholdes av egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere.

Aktiviteter og støynivå

Seksjonseiere skal vise hensyn og sørge for å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for andre parter. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som kan virke sjenerende. Ved spesielle anledninger som kan medføre sjenerende støy etter kl 23:00, skal berørte parter varsles i god tid. Ved innflytting eller arbeid i boligen eller lokalene som medfører ekstra støy, må dette utføres mellom kl 07:00 og 20:00 på hverdager, og mellom 10:00 og 18:00 på lørdager og helgedager.

Bruk av boliger og næringslokaler

Seksjonseierne skal sørge for:

At det er forskriftsmessig montert og vedlikeholdt tilstrekkelig antall røkvarslere i boligen/lokalene, og at batteriene skiftes hvert år

At boligen/lokalene ved fravær av 2 dager eller mer, er tilstrekkelig oppvarmet og at vannstopperen er stengt slik at det ikke oppstår vannskader

At ventilatoren på kjøkkenet aldri er helt avskrudd, men at den tilpasses aktivitetene i boligen slik at det ikke oppstår kondens og muggdannelse

Å melde fra til styret hvis det oppdages rotter, mus, veggedyr, skjeggkre eller andre uønskede dyr eller insekter i bygget.

At balkongen/terrassen holdes ren og ryddig, at den ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, at den holdes fri for mose og andre vekster og at sluket holdes åpent.

Å melde bygningsmessige skader til styret slik at skaden blir reparert og ansvarsforholdet avklart

Bruk av fellesarealene

Det henstilles til alle å sørge for at fellesarealene holdes rene og ryddige. Det er ikke tillatt å bruke noe sted i fellesarealene, inklusiv garasje, ganger og trapper til oppbevaring av gjenstander av noen art, unntatt biler og sykler. Bilene skal kun parkeres på oppmerkede parkeringsplasser, og syklene skal kun plasseres i oppsatte sykkelstativer. Søppel skal kastes i riktig dunk eller leveres på miljøstasjon. Dunker for bioavfall samt dunker for papir og papp, benyttes av alle. Dunker for restavfall benyttes kun av bolig. Komprimatoren brukes kun av næring for restavfall.

Disse ordensreglene er vedtatt på Årsmøtet 15. mai 2019, og erstatter sameiets tidligere Ordensregler.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etablerte kombinerte

Vedtekter for sameiet De Kvide Hus org. nr. 992 991 879

Siste endringer i vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte avholdt 29.01.2020 i samsvar med eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.11.1987.
Vedtektene er sist endret på årsmøtet 26.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er De Kvide hus. Sameiet ble opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering i Sandnes kommune, tinglyst 13.11.1987. Seksjon 44 ble reseksjonert fra næring til bolig 27.10.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 41 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 234 i Sandnes kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen med egen inngang
- (3) De deler av bygningen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
- (4) Næringsseksjonene kan om ønskelig splittes i så mange seksjoner som eierne av de enkelte næringsseksjonene bestemmer.

1-3 Sameiebrøken

- (1) Sameiebrøken er seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsdoknaden.
- (2) Balkonger, terrasser, uteareal, boder og parkeringsplasser inngår ikke i sameiebrøken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

1

Utarbeidet av OBOS

Etablerte kombinerte

- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, solvindavskjerming, skillevegger/gjerdet, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
 - Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjonen installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
 - (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etablerte kombinerte

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver boligseksjon som ble opprettet ved oppdelingsbegjæringen har disposisjonsrett til 1 biloppstillingsplass i byggets underetasje etter nærmere anvisning.

4-1 Ladepunkter for elbiler og andre ladbare kjøretøyer

Eier av seksjon 41 kan opprette fellesanlegg for lading av ladbare kjøretøyer.

Styret kan vedta at det installeres et fellesanlegg i garasjen for lading av elbiler samt andre ladbare kjøretøyer. Gjennomføring av slikt vedtak krever i alle tilfeller samtykke fra eier av seksjon 41. Med samtykke fra styret kan den enkelte seksjonseier montere et eget ladepunkt tilpasset dette anlegget på den parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Dersom det blir gitt nødvendig samtykke, betaler seksjonseieren selv for innkjøp av pålagt materiell og utstyr, samt fagmessig tilkopling, montering og vedlikehold av eget ladepunkt. Det er kun ladepunkter tilknyttet fellesanlegget som kan benyttes, alle andre ladepunkter i garasjen må fjernes. Strøm betales etter målt eget forbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskapp fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) seksjonens ventilasjonsanlegg

3

Utarbeidet av OBOS

Etablerte kombinerte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

4

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etablerte kombinerte

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel for sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieren husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Fordeling mellom bolig og næring ble revidert 1.12.2009 og følger som vedlegg til disse vedtekter.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

5

Utarbeidet av OBOS

Etablerte kombinerte

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

(2) De andre seksjonseierne har i tillegg panterett i henhold til oppdelingsbegjæringen med kr. 10.000,- som har prioritet innenfor 90 % av opprinnelig kjøpesum ved første gangs omsetning, senere innenfor lånetakst til enhver tid.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Næring skal være representert med 1 representant.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

6

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etablerte kombinerte

- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møtleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg under i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

7

Utarbeidet av OBOS

Etablerte kombinerte

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

8

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etablerte kombinerte

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Etablerte kombinerte

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksområder eller utvidelse av eksisterende bruksområder

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksområder endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøttak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

10

Utarbeidet av OBOS

9

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Etablerte kombinerte

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppøsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Innhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar

11 Diverse opplysninger

11

Utarbeidet av OBOS

Etablerte kombinerte

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetsene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- sameiebrotk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12

Utarbeidet av OBOS

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VEDLEGG 1

AREALFORDELING SAMEIET DE KYVIDE HUS BASERT PÅ BRUTTO BRUKSFLATER (BTA)

JUSTERT FOR SEKSJON 44 SOM ER ENDRET FRA NØRNING TIL BOLIG :

| | BTA | BTA | BTA | % |
|--------------------------|-------|-----------|--------|----------|
| LEILIGHETER 4 & 5 ETASJE | | 3.997 KVM | 3.997 | 31,27 % |
| NØRNING 3. ETASJE : | 3.101 | | | |
| NØRNING 2. ETASJE : | 3.106 | | | |
| SUM 2. & 3. ETG. | 6.207 | 6.207 KVM | | |
| NØRNING 1. ETASJE : | 2.579 | 2.579 KVM | | |
| SUM NØRNING | 8.786 | | 8.786 | 68,73 |
| TOTALT | | | 12.783 | 100,00 % |

STRØM FORDELES SOM FØR , 21,5 % BOLIG OG 78,5 % NØRNING

FORSIKRING : IFØLGE SPLITT I POLISE

TRAPPEVASK: GRUNNLAG SOM FØR 10.204 KVM, BOLIG 39,17 % (3997/10204),NØRNING 60,83

RENGJØRINGSMIDLER SOM TRAPPEVASK

MATTER TRAPPEHUS SOM TRAPPEVASK

LYSPERER TRAPPEHUS SOM TRAPPEVASK

DRIFT HEISER, SOM TRAPPEVASK MEN KONTORER I E DEL HOLDES UTENFOR
BOLIG : 41,64 % (3997 KVM) NØRNING : 58,36 % (5601 KVM)

SERVICE VENTILASJON : NØRNING 100 %

BRANNVARSLING : FORDELES TOTALAREAL

VAKTMESTER : ETTER AVTALER

VEDLIKEHOLD BYGG : FORDELES PÅ TOTALAREAL

DRIFT/VEDLIKEHOLD LEILIGHETER : I SIN HELHET BOLIGDELEN

KABELFJERNSYN : I SIN HELHET BOLIGDELEN

FORRETNINGSFØRER : I HENHOLD TIL PRIS FRA FORRETNINGSFØRER

RENTEINNTEKTER : FORDELES ETTER NETTO EGENKAPITAL BOLIG / NØRNING 1.JANUAR
I REGNSKAPSÅRET

MØTEUTGIFTER, BANKGEBYRER MED MER FORDELES ETTER TOTALAREAL
bruttoareal dkh

Etablerte kombinerte

FORDELINGSNØKLER DRIFTSUTGIFTER SAMEIET DE KYVIDE HUS SANDNES

| KOSTNADART | PRODELINGS GRUNNLAG | BOLIG | NØRNING |
|---------------------|------------------------|--------|---------|
| STRØM | B,N | 21,50 | 78,50 |
| FORSIKRING 1) | B,N | | |
| TRAPPEVASK | B,N | 39,17 | 60,83 |
| RENGJØRINGSMIDLER | B,N | 39,17 | 60,83 |
| MATTER TRAPPEHUS | B,N | 39,17 | 60,83 |
| LYSPERER TRAPPEHUS | B,N | 39,17 | 60,83 |
| DRIFT HEISER | B,N | 41,64 | 58,36 |
| SERVICE VENTILASJON | N | 0,00 | 100,00 |
| BRANNVARSLING | B,N | 31,27 | 68,73 |
| VAKTMESTER | B | 100,00 | 0,00 |
| VAKTMESTER | N | 0,00 | 100,00 |
| VEDLIKEHOLD BYGG | | 31,27 | 68,73 |
| D/V/LEILIGHETER | B | 100,00 | 0,00 |
| KABELFJERNSYN | B | 100,00 | 0,00 |
| MØTEUTGIFTER | B,N | 31,27 | 68,73 |
| FORRETNINGSFØRER 2) | B,N | | |
| RENTEINNTEKTER | B,N | | |

1) FORSIKRINGEN ER SPLITTET I POLISEN

2) FORDELES I HENHOLD TIL PRIS FRA FORRETNINGSFØRER

3) FORDELES ETTER NETTO EGENKAPITAL BOLIG/NØRNING 1.JANUAR I REGNSKAPSÅRET

fordelingsnøkler dkh rev 01.12.2009



Langgata 1D, 4306 SANDNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er usyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

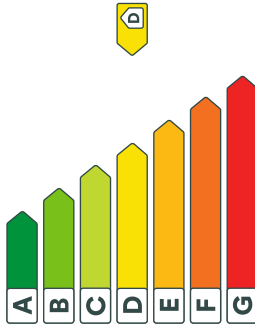
For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Energiattest



| | |
|------------------------|---------------------------|
| Adresse | Langgata 1D, 4306 SANDNES |
| Dato for energimerking | 13.01.2026 |
| Merkenummer | Energiattest-2026-246531 |
| Bygningskategori | Boligblokker |
| Bygningsnummer | 22610171 |
| Gårdnummer | |
| Bruknummer | 234 |
| Selgersnummer | 19 |
| Brukesenhetnummer | H0503 |



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

| | |
|----------------------|-------------------|
| Byggår | 1988 |
| Bygningstype | Løslighet |
| Bruksareal | 74 m ² |
| Oppvarmet bruksareal | 74 m ² |
| Oppvarmet dekke | 5 |
| Bygningsmateriale | Betong |
| Oppvarming | Elektrisitet |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima er et nøkkel tall for å vurdere en bygginges energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normalt klima

170,59 kWh/m²

Pr. KVM pr. år

Beregnet levert energi i lokalt klima

157,60 kWh/m²

Pr. KVM pr. år

Totalt levert pr. år

11662 kWh

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring avpå kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftskiftningen og dermed varmetapet.

Brukeriltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Vegl hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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


Rett skal være rett. For alle.

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2301250427 / Dan Chruickshank, tlf. 41 41 66 31

Langgata 1D, 4306 Sandnes

Gnr. 111, bnr. 234, snr. 19 i Sandnes kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

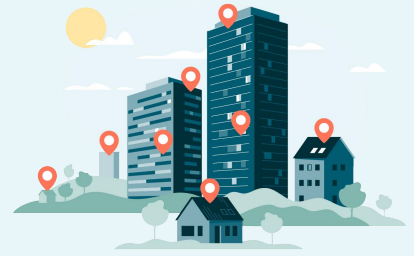
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301250427
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.01.2026

Dan Chruickshank
Eiendomsmegler MNEF

414 16 631
dan.chr@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no