



Velkommen til

Hanaveien 19A
4327 Sandnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hanaveien 19A
4327 Sandnes

Flott endeleilighet med solrik balkong på 14 m² - Heis - Fast parkering i lukket garasjeanlegg - Nærhet til alt

Velkommen til Hanaveien 19A! En lys og innbydende endeleilighet beliggende i femte etasje med heis, sørvendt balkong og fast parkering i lukket garasjeanlegg. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Hana, med kort avstand til Sandnes sentrum og busstopp rett i nærheten.

- Stue i tidsriktige farger, god takhøyde og direkte utgang til 14 m² balkong.
- Moderne kjøkken med god plass til spisebord med tilhørende stoler.
- Pent og helfliset bad med gulvvarme.
- Romslig soverom med god plass til seng og garderobeløsninger.
- Gode lagringsmuligheter med innvendig bod og tilhørende bod i garasjeanlegg.

Kommunale avgifter, varmtvann, vannbåren varme og TV/internett inkl. i felleskostnadene

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 590 000
Omkostninger*	kr	90 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 680 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 160
BRA/BRA-I		71/65 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2015
Etasje		5.
Energimerking		B

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!



Iselin Vaag
Eiendomsmeglerfullmektig

986 53 221
iselin.vaag@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 590 000**
Omkostninger*	kr	**90 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 680 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 160**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 89 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 90 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 160 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
bygningsforsikring, kommunale avgifter, kabel-TV og internett, a-konto varmtvann og vannbåren varme og diverse vedlikehold/drift.

A-konto varmtvann og vannbåren varme avregnes mot faktisk forbruk og vil variere med forbruket.

Seksjonseierne er individuelt ansvarlige for eget strømabonnement og innboforsikring.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 30.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 31.12.2025 ingen lån registrert på sameiet.

Registerbetegnelse
Gnr. 38, bnr. 187, snr. 201 i Sandnes kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Sanz Terrasse (org.nr. 914 837 030, gnr. 38, bnr. 187 i Sandnes kommune) består av totalt 88 boligseksjoner fordelt over adressene Hanaveien 19, 21 og 23 (Blokk A, Blokk B og Blokk C). Bygningene sto ferdige og innflyttingsklare i 2015, og er oppført etter TEK97 med TEK07-ajourføringer. Forretningsførselen utføres av Resultat24 AS.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 26.05.2026:
• Årsregnskap og balanse for 2025 ble godkjent, og styrets årsrapport ble tatt til etterretning.
• Videreføring av styrehonorar på kr 120 000,- ble vedtatt.
• Innkommet forslag om utvidet HMS-sjekkliste ble ikke tatt til følge.
• Innkommet forslag om mulighet for åpning av garasjeport og dører fra leilighetene ble behandlet; styrets innstilling om å undersøke løsninger nærmere ble vedtatt.
• Innkommet forslag om lemping på kjøreforbud på gangveier ble ikke tatt til følge.

Vedlikehold og prosjekter:
• Utbedring av vannlekkasjer og membran: Etter tingrettsdom av 22.10.2020 har utbygger utført utbedringsarbeider i 2024 og 2025, herunder ny utvendig membran i østre del mellom nr. 19 og 21. Styret følger opp gjenstående mindre utbedringsarbeider i 2026.
• Målerbytte (2025): Det ble gjennomført utskifting av effektmålere for oppvarmingsenergi i vannskapet i alle leiligheter til en samlet kostnad på kr 338 294,-.
• Glassrekkverk (2025): Det ble montert toppbeslag på perimeter-rekkverk for å forsinke delaminering.
• Utredning av fjernåpning: Styret utreder løsninger for fjernåpning av inngangsdører i underetasjen og garasjeport, foreløpig tentativt anslått til ca. kr 200 000,- i etablering og ca. kr 18 000,- i årlig abonnement.

Fasiliteter og fellesanlegg:
• Felles underjordisk garasjeanlegg og tinglyste boder i kjeller-/garasjeetasje utstyrt med FG-godkjent hengelås.
• Anvist sykkelrom samt sykkelstativer på utpekte fellesområder.
• Nedgravde avfallscontainere for kildesortering.
• Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og felles luft-til-vann-varmepumpe for vannbåren varme via radiatorer.
• Lekeplasser og grøntarealer.
• Sameiet har etablerte serviceavtaler for heiser, brannalarm/sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, pumper, dørautomatikk, renhold og vaktmestertjenester.

Bruksregler og fasadebestemmelser:
• Nattero: Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00 alle dager. Støyende arbeider skal fortrinnsvis skje kl. 08:00–19:00 på hverdager og kl. 10:00–18:00 på lørdager.
• Grilling: Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkong/terrasse iht. brannforskrifter og uten sjenanse for naboer. Propanflasker må oppbevares utendørs på godt ventilert område under tak, og kan ikke lagres i garasje eller bod.
• Fasade og solskjerming: Innglassing av terrasse/svalgang, utvendige varmepumper, badestamper, trampoliner og vindusfoliering er ikke tillatt. Sameiet har en egen Formveileder med spesifiserte RAL-farger for markiser, screens og levegger; montering krever skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Parabolantenne krever samtykke og tillates ikke dersom den er synlig fra bakkeplan.
• Ventilasjon: Kjøkkenvifte må ikke skiftes ut med motorisert vifte (unntatt særskilt forhåndsgodkjente leiligheter i øverste etasje).
• Fellesareal: Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer. Ballspill og avfyring av fyrverkeri er forbudt på sameiets eiendom.

Eierforhold:
Juridiske personer kan ikke erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet, med unntak av offentlige instanser som etter eierseksjonsloven kan erverve inntil 10 prosent (maksimalt 10 prosent per oppgang/adresse). Seksjonseierne har for øvrig full rettslig rådighet over sine seksjoner med de begrensninger som følger av vedtektene.

Forretningsfører
Resultat24 AS

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
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 65 m2
BRA-e: 6 m2
BRA total: 71 m2

5. etasje
BRA-i: 65 m2.
TBA: 14 m2.

-1. etasje
BRA-e: 6 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
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)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
5.

Parkering
Fast parkering i lukket garasjeanlegg med tilhørende elbil-lader.
Egen oppstillingsplass for gjester i lukket garasjeanlegg.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Sanz Terrasse. Sameiets org.nr.: 914837030.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 6 241 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på ca 6241 m² opplyst av Sandnes kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensen i nord er markert som mindre nøyaktig i matrikkelkartet. Eiendommen er et eierseksjonssameie med felles tomt. Fellesarealene omfatter opparbeidede uteområder med grøntarealer, beplantning, lekeplasser, internveier og gangveier.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Forsvarlig dyrehold er tillatt i henhold til sameiets ordensregler (med henvisning til blant annet Sandnes kommunes forskrift om hundehold). Dyr skal holdes i bånd, og lufting skal foregå utenfor sameiets eiendom. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart i fellesareal og på terrasser. Styret kan i enkeltsaker vurdere problemdyr dersom det mottas flere samsvarende klager fra flere sameiere. Seksjonseier er erstatningspliktig dersom husdyr forvolder skade på annen manns eiendom.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseier plikter å gjennomføre årlig fotodokumentert avlesning av leilighetens varmtvannsmåler innen fastsatt frist (forbruk stipuleres dersom avlesning ikke leveres), gjennomføre årlig egenkontroll av brannvern/HMS i seksjonen, holde alle rom tilstrekkelig oppvarmet for å hindre frostskader på rør, samt gi sameiet adgang til bruksenheten ved nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesinstallasjoner.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Utdrag fra regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: underskudd på kr -46 414,- (ført mot opptjent egenkapital)
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 8 189,-
- Opptjent egenkapital per 31.12.2025: kr 1 489 689,-
- Netto disponible midler per 31.12.2025: kr 2 495 919,-
- Avsetning til fremtidig vedlikehold per 31.12.2025: kr 1 006 229,-

Sameiets forsikringsselskap
If Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP913656.4.2

Sameiebrøk
64/7252

Byggeår
Ca. 2015

Innhold
Leilighet i 5. etasje som består av følgende rom:
5. etasje BRA-i: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.
Underetasje BRA-e: Bod på 6 m².
Balkong på 14 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Standard
Leiligheten ligger i femte etasje i et moderne leilighetsbygg fra 2015 med heisadkomst. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, sørvendt balkong, ett soverom, innvendig bod og et helfliset bad.

Entré:
Rommet tar imot med parkett på gulv og malte, glatte overflater. Her er det direkte adkomst til leilighetens øvrige rom samt til en praktisk innvendig bod.

Stue:
Stuen har malt parkett på gulvet og store vindusflater som vender ut mot balkongen. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Oppvarmingen ivaretas av radiator tilknyttet sentralanlegget.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum av stål, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Rommet har avtrekk via byggets sentrale avtrekksanlegg, og det er montert både komfyrvakt og vannstoppsystem.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med terrassebord på gulvet og rekkverk i glass og metall. Balkongen er oppført i betongkonstruksjoner og gir god plass til sittegruppe.

Soverom:
Soverommet har parkett på gulvet og malte overflater på veggene. Rommet har god plass til dobbeltseng samt nattbord og garderobeløsning.

Bad/vaskerom:
Badet har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med nedsenket dusjsone med dusjdør, nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er utført med smøremembran på vegger og gulv, og ventilasjonen ivaretas av balansert ventilasjon.

Innvendig bod:
Innvendig bod gir praktisk oppbevaringsplass i leiligheten.

Overflater:
Gulv: Parkett, malt parkett i stue og kjøkken, fliser på bad.
Vegger: Malte, glatte flater, fliser på bad.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Innvendig bod i leiligheten og ekstern bod på 6 m² i underetasjen.

Diverse:
- Kommunale avgifter, varmtvann, vannbåren varme og TV/internett inkludert i felleskostnadene.
- Ingen TG i tilstandsrapporten.
- Fast parkering i lukket garasjeanlegg med el-bil lader.
- Gjesteparkering.
- Gåavstand til Sandnes sentrum
- Ingen fellesgjeld.
- God offentlig kommunikasjon.
- Heis.
- Turområder.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Denne boligen er generelt i god teknisk stand og har ingen anmerkninger i form av tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3).
Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.
Taklampen i stuen medfølger ikke handelen.

Beliggenhet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Sandnes, med alt man trenger rett i nærheten. Dagligvarebutikker, treningssenter, bowlinghall, pizzarestauranter som The Shack, og Sandnes sentrum med gangavstand. Dette er stedet for deg som verdsetter både byliv og naturskjønne omgivelser.

Sandvedparken, som ligger like ved, byr på noe for alle aldre – fra flotte turstier til volleyballbane og lekeplass. Med oppgraderte fasiliteter fra 2018 er dette en plass hvor hele familien vil trives. Rett i nærheten finner man også turmuligheter som Dalsnuten, Bjørnedalsfjellet og Lifjell, som gir frihet og variasjon for både korte og lengre turer.

God offentlig kommunikasjon er enda et stort pluss med denne beliggenheten. Bussholdeplassen ligger like utenfor blokken, og tog i Sandnes sentrum gir enkel tilgang for pendlere eller deg som ønsker å dra på utflukter uten bil. Dette er et praktisk utgangspunkt for både byliv og rekreasjon!

Hanaveien 19A er med andre ord en perle midt i et attraktivt område – her får du både ro og nærhet til alle fasiliteter. Perfekt for deg som ønsker en moderne og praktisk hverdag!

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 135 Terrassehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2 den 08.01.2016. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at (komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin) på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Vaskemaskin og tørketrommel på badet medfølger ikke handelen.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer i stue og kjøkken med oppvarming fra sentralanlegg, samt gulvvarme på bad/vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 06.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Lyse Altibox om leveranse av TV og internett. Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. 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. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen begrenset til maksimalt 60 døgn årlig. Ved utleie, herunder korttidsutleie, plikter seksjonseier å informere styret om navn, telefonnummer og e-postadresse for leietaker og alle beboere i husholdningen.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. 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 (flomfare)
PlanID 2005131 - Reguleringsplan for området til Havannasenteret, Hana
PlanID 2004143 - Endret regulering for FV. 332, Hanaveien og Gravarsveien

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID 2013134 - Detaljregulering for Potteridokken, gnr. 38, bnr. 263 m.fl., Hana

Eiendommen øst for denne, Gamle Badeland er under utvikling.

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 947 165 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 788 658 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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 avvikling 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. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Salg av seksjon skal straks meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører med opplysning om ny eiers navn, telefonnummer og e-postadresse.

Eier
Carmen Egenæs

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

1108/38/187/201:
05.08.1829 - Dokumentnr: 900195 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

30.10.1857 - Dokumentnr: 900012 - Bestemmelse om beiterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

02.11.1860 - Dokumentnr: 900005 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

10.01.1874 - Dokumentnr: 900021 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

13.01.1877 - Dokumentnr: 900016 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

22.12.1877 - Dokumentnr: 900017 - Best. om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

04.03.1884 - Dokumentnr: 900015 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

05.08.1890 - Dokumentnr: 900027 - Best. om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

10.06.1893 - Dokumentnr: 900036 - Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

17.06.1899 - Dokumentnr: 900051 - Rettsbok
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

05.11.1923 - Dokumentnr: 900146 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

01.05.1928 - Dokumentnr: 900101 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

23.02.1939 - Dokumentnr: 942 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 38 bnr 391
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

20.10.1939 - Dokumentnr: 5327 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 400
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

26.02.1940 - Dokumentnr: 575 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 408
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

03.06.1941 - Dokumentnr: 1860 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 415
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

18.02.1942 - Dokumentnr: 856 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

27.01.1943 - Dokumentnr: 313 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om benyttelse
Rettighetshaver: Graverens Teglverk
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

01.06.1945 - Dokumentnr: 1283 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

01.06.1945 - Dokumentnr: 1284 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 434
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

26.08.1948 - Dokumentnr: 3779 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

06.10.1949 - Dokumentnr: 4971 - Skjønn
Grina Vannverk
Overført fra gnr 69 bnr 77
Overført fra gnr 69 bnr 629
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

25.03.1950 - Dokumentnr: 1778 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 38 bnr 532
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

29.11.1951 - Dokumentnr: 4478 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

05.04.1952 - Dokumentnr: 1022 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

04.05.1954 - Dokumentnr: 1505 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 38 bnr 205
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

17.09.1954 - Dokumentnr: 3016 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 611
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

08.11.1956 - Dokumentnr: 3454 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 670
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

21.12.1956 - Dokumentnr: 4034 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 680
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

12.03.1959 - Dokumentnr: 951 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 38 bnr 391
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

27.07.1960 - Dokumentnr: 3168 - Best. om vann/kloakkledn.
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

25.08.1960 - Dokumentnr: 3535 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 38 bnr 759
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

08.01.1962 - Dokumentnr: 58 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 38 bnr 829
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

18.10.1963 - Dokumentnr: 4756 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 38 bnr 391
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

16.02.1971 - Dokumentnr: 741 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

15.03.1973 - Dokumentnr: 1247 - Utskifting
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

13.11.1974 - Dokumentnr: 5607 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 38 bnr 205
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

13.11.1974 - Dokumentnr: 5608 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

23.09.1975 - Dokumentnr: 5198 - Erklæring/avtale
Vederlagsfri grunnavståelse til gate for komm. til anlegg av skråninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

24.01.1977 - Dokumentnr: 427 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse til gate/vei m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

07.10.1980 - Dokumentnr: 6817 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

04.07.1988 - Dokumentnr: 7469 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

19.12.1988 - Dokumentnr: 13879 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 520
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

31.05.1989 - Dokumentnr: 4920 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 38 bnr 1678
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

02.03.1990 - Dokumentnr: 2123 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

02.03.1992 - Dokumentnr: 1929 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 1697 Fnr: 0 Snr: 1–99
Bestemmelse om adkomstrett m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

02.12.1992 - Dokumentnr: 9743 - Erklæring/avtale

Standardklausul vedtatt vedr. høyspent jordkabel m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

12.01.1993 - Dokumentnr: 193 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om nettstasjon med tilhørende kabler for Sandnes Elverk m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

15.11.1993 - Dokumentnr: 10333 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

17.03.1998 - Dokumentnr: 2220 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 1376
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra teknisk sjef
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

18.01.2006 - Dokumentnr: 114523 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 1700
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

02.11.2006 - Dokumentnr: 531248 - Jordskifte
Sak: 2400-2003-0001
Riksveg 13
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1108 Gnr: 38 Bnr: 187

19.11.2014 - Dokumentnr: 1010252 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 201
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 64/7252

Seksjoneringen gjelder oppdeling av eiendommen gnr. 38 bnr. 187 i Sandnes kommune (Sanz Terrasse) i 88 boligseksjoner (snr. 119–206) fordelt på Bygg A, Bygg B og Bygg C med en samlet sameiebrøk-nevner på 7252. Samtlige seksjoner er registrert med formål boligseksjon og har tilleggsdel bygning (boder/tilleggsdeler iht. tegninger).

03.09.2015 - Dokumentnr: 804817 - Reseksjonering
Gjelder bytte av tegninger for snr. 204

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

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
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.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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
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.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
•HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
•Fotograftjenester fra flere leverandører
•Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Asle Gilje den 01.10.2026.

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.
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. Advokatforsikring for boligeiere 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 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- 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 bygningssakkyndig 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring 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.

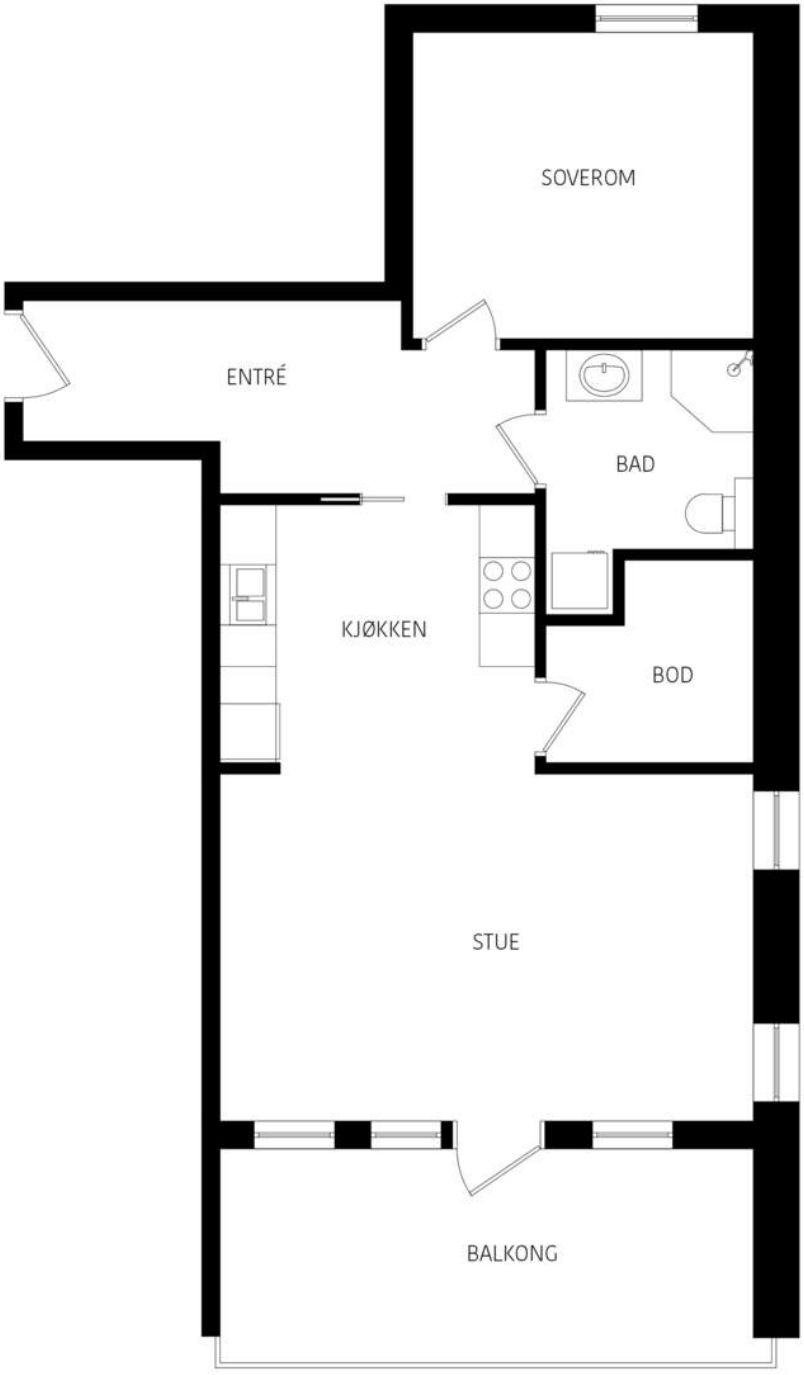
Kontaktperson
Iselin Vaag
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 986 53 221
E-post: iselin.vaag@em1sr.no

Ansvarlig megler
Åse Gry Andreassen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 908 38 280
E-post: ase.gry.andreassen@em1sr.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Hanaveien 19A



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

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.



Eiendomsmegler 1 v/ Iselin Vaag presenterer: Hanaveien 19A. Foto: Eivind Dirdal



Flott endeleilighet med solrik balkong på 14 m² - Heis - Fast parkering i lukket garasjeanlegg - Nærhet til alt



14 kvm stor sørvendt balkong med plass til stor sofagruppe og grill.



Stuens romslige utforming gir god plass til spisebord med tilhørende stoler.





Stuen har i tillegg fantastisk takhøyde og er malt i tidsriktige farger som gir et moderne preg.



Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning.









Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong med terrassebord på gulvet og rekkverk i glass og metall.







Glimt av fjorden mot indre havn, fra stor, solrik balkong.





Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og er innredet med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat.



Rikelig med skap- og benkeplass gjør kjøkkenet både praktisk og innbydende for matlaging.



Soverommet har parkett på gulvet og malte overflater på veggene. Rommet har god plass til dobbeltseng samt nattbord og garderobeløsning.







Tidløst innredet bad med flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme.





Du ønskes velkommen inn via en romslig entré med plass til en praktisk garderobeløsning. Inngangspartiet har gode oppbevaringsmuligheter for klær og sko.


19A



Leiligheten disponerer egen garasjeplass. Mulighet for el-bil lader. Egne gjesteplasser i anlegg.



Hanaveien 19A er med andre ord en perle midt i et attraktivt område – her får du både ro og nærhet til alle fasiliteter

HANAVEIEN 19A

Nabolaget Nedre Hana - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

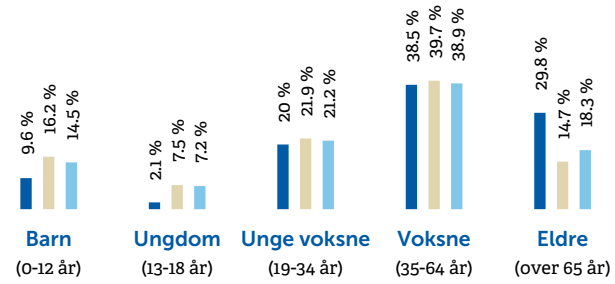
OFFENTLIG TRANSPORT

Skippergata Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	**1 min** 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	**14 min** 1.1 km
Stavanger Sola	**21 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**21 min** 16.7 km

SKOLER

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	**17 min** 1.3 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	**19 min** 1.6 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	**21 min** 1.6 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	**14 min** 1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	**19 min** 1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	**10 min** 0.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	**16 min** 1.4 km

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Hana	1 146	631
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	**13 min** 1 km
Øygard barnehage (1-5 år) 118 barn	**14 min** 1.1 km
Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**1 min** 0.1 km
Coop Extra Hana Skut	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

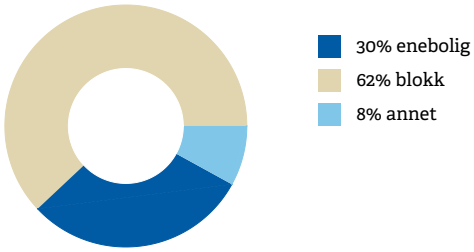
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Hana skole Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
Hanabanen - kunstgressbane Fotball	**11 min** 0.7 km
City Gym Sandnes	**8 min**
Robust Trening Sandnes	**13 min**

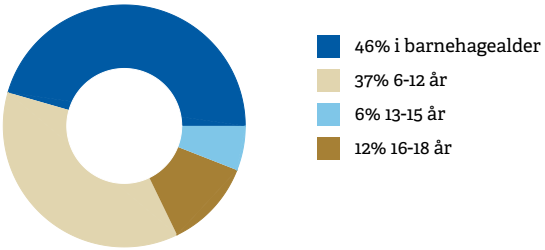
BOLIGMASSE



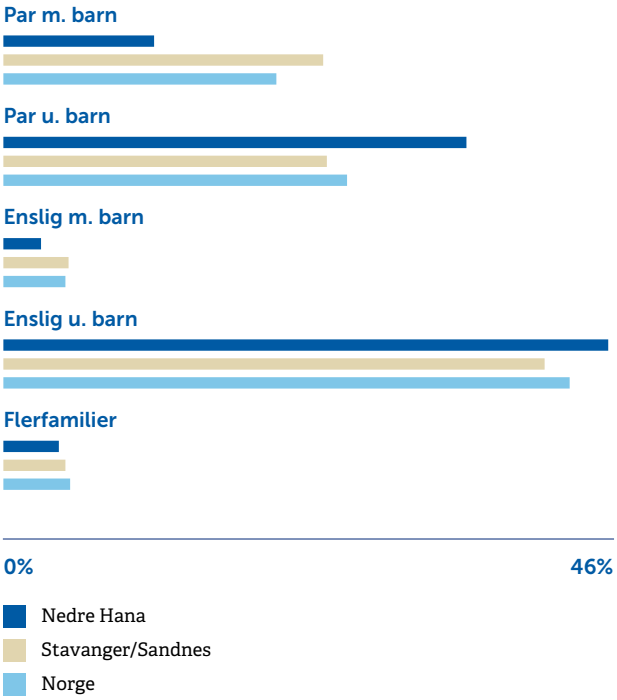
VARER/TJENESTER

Maxi Sandnes	**12 min**
Apotek 1 Maxi	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



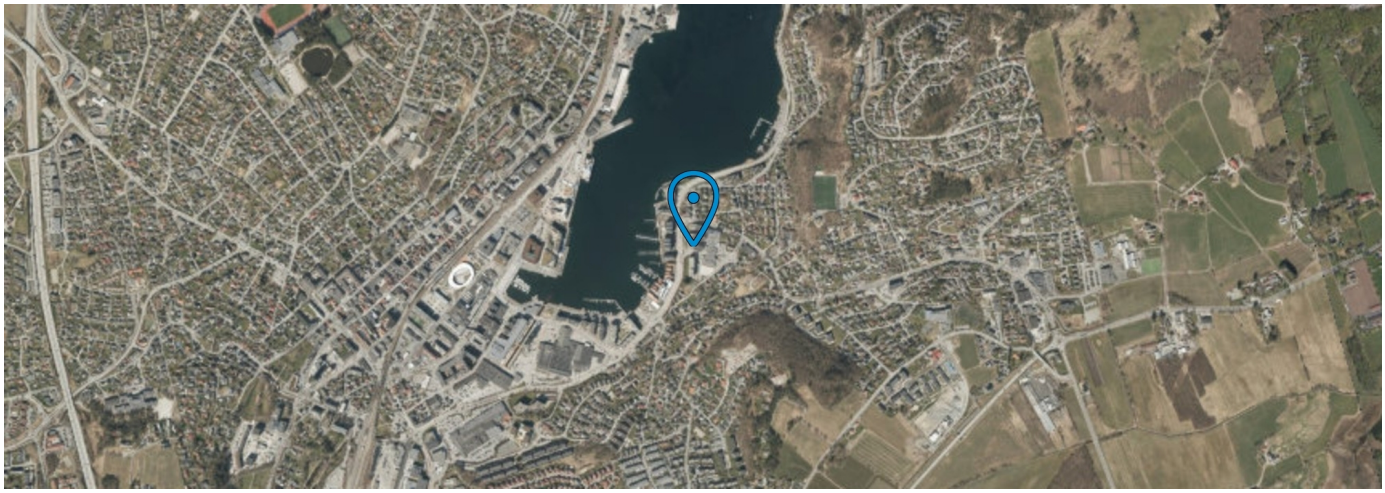
FAMILIESAMMENSETNING

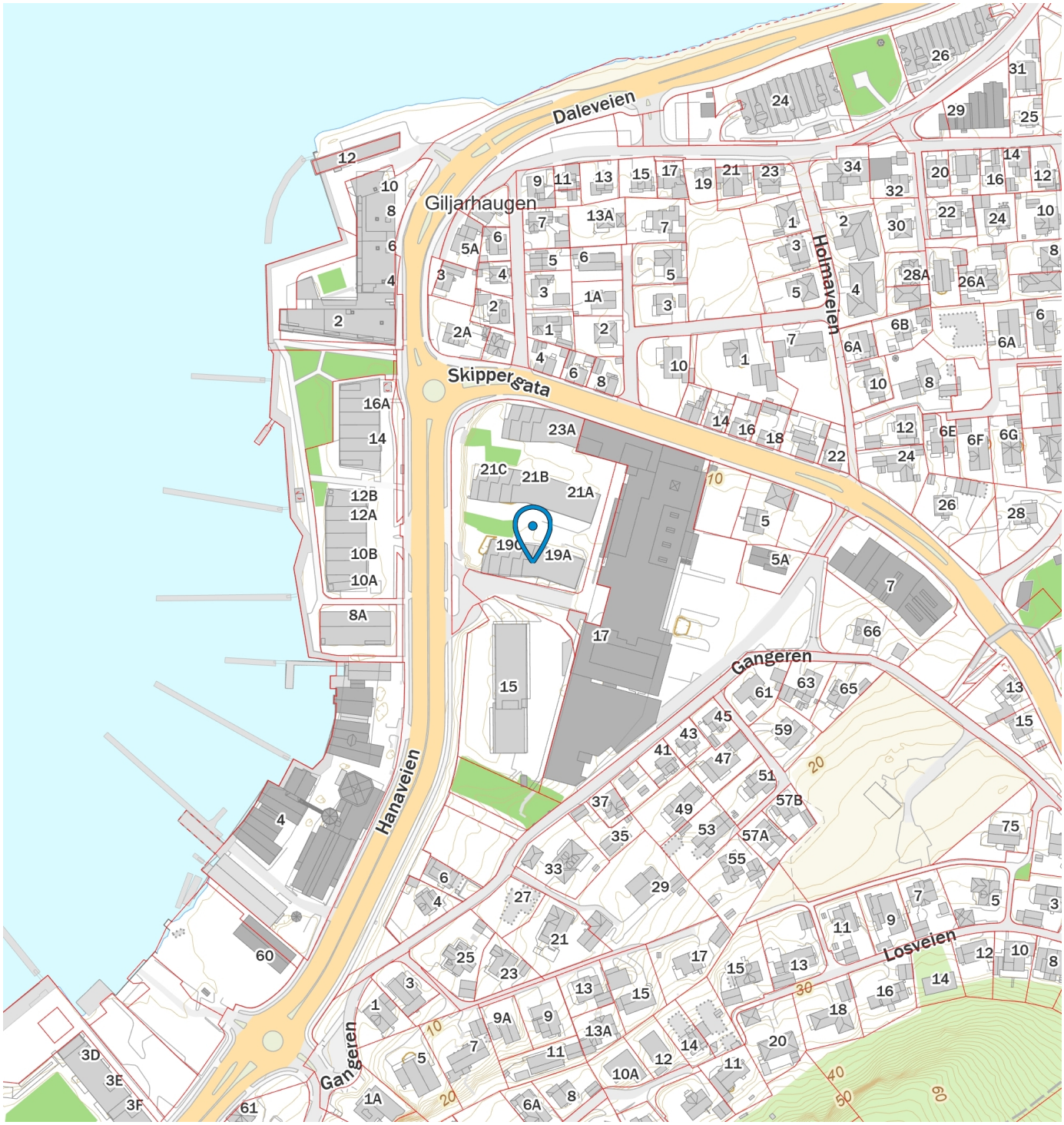


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**42%**	**33%**
Ikke gift	**39%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

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





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

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 bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter
Hanaveien 19A , 4327 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 38, bnr. 187, snr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21100-1636 **Referansenummer:** EG8029

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Gilje **Vår ref:** 012088

B
ENERGIMERKE

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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asle Gilje
Uavhengig Takstingeniør
asle@takst-team.no
928 39 377

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

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

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

Hanaveien 19A , 4327 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 187
1108 SANDNES

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten er i normalt god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, beslått med aluminium, og har isolerglass.
Det er balkong med utgang fra stue/kjøkken, oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk i glass og metall, samt gulv med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen utover ferdigattest.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er ca. 33 mm fall mot sluk, med nedsenket dusjsone.
Våtrommet har skjult tettesjikt i form av påstrykningsmembran på vegger og gulv. Det er stålsluk.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er utført fra soverom mot våtsonen på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsdeler er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er radiatorer i stue og kjøkken med oppvarming fra sentralanlegg.
El-anlegg fra byggeår med automatsikringer.
Leiligheten er sprinklet, og det er installert brannslukker og brannvarsler.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

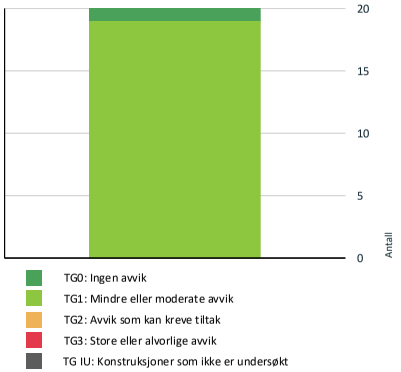
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Boligens energimerking

B

ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 2015, bærekonstruksjon i betong, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, radiatorer, fjernvarme, balansert ventilasjon

Energimerke

A B C D E F G

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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt
- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har isolerglass.

TG 1 Ytterdører
Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, beslått med aluminium, og har isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Beskrivelse
Det er balkong med utgang fra stue/kjøkken, oppført i betongkonstruksjoner. Rekkverk i glass og metall, samt gulv med terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv
Beskrivelse
Gulvet er parkett.

Malt parkett i stue/kjøkken. Det er noe slitasje på malingen, men eier ønsker dette for å oppnå et rustikt preg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger
Beskrivelse
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Beskrivelse
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

TG 1 Innvendige dører
Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest.



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling
Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv
Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, ca. 33 mm, med nedsenket dusjsone.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk
Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smørememembran på vegg og gulv. Det er nyere stålsluk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjdør og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

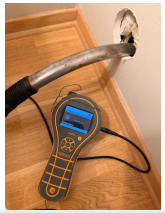
TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er utført fra soverom mot våtsone på bad. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, samt oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse
Synlige avløpsdeler er av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse
Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 **Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**

Beskrivelse
Det er radiatorer i stue og kjøkken med oppvarming fra sentralanlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
El-anlegg fra byggeår med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Leiligheten er sprinklet, og det er installert brannslukker og brannvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

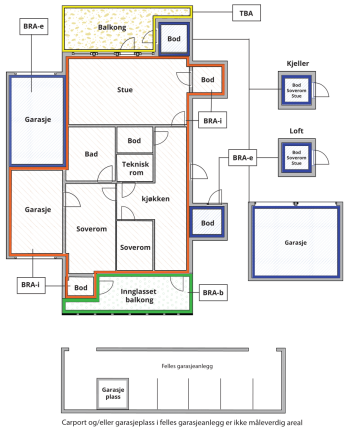
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	65			65	14
Underetasje		6		6	
SUM	**65**	**6**			**14**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Asle Gilje	Takstingeniør
	Hilde Egenæs (mor)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	187		201		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hanaveien 19A

Hjemmelshaver
Egenæs Carmen Synnøve

Eierandel
64 / 7252

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Hana i Sandnes kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.10.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.01.2016		Fremvist		Nei
Tegninger	11.05.2015		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse 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.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Egenæs, Carmen Synnøve
06.10.2026
Signed
bankID

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	Carmen Egenæs
Boligen Hanaveien 19A 4327 Sandnes 1108-38/187/0/201	◆ Boligen ble kjøpt 2015 ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen 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

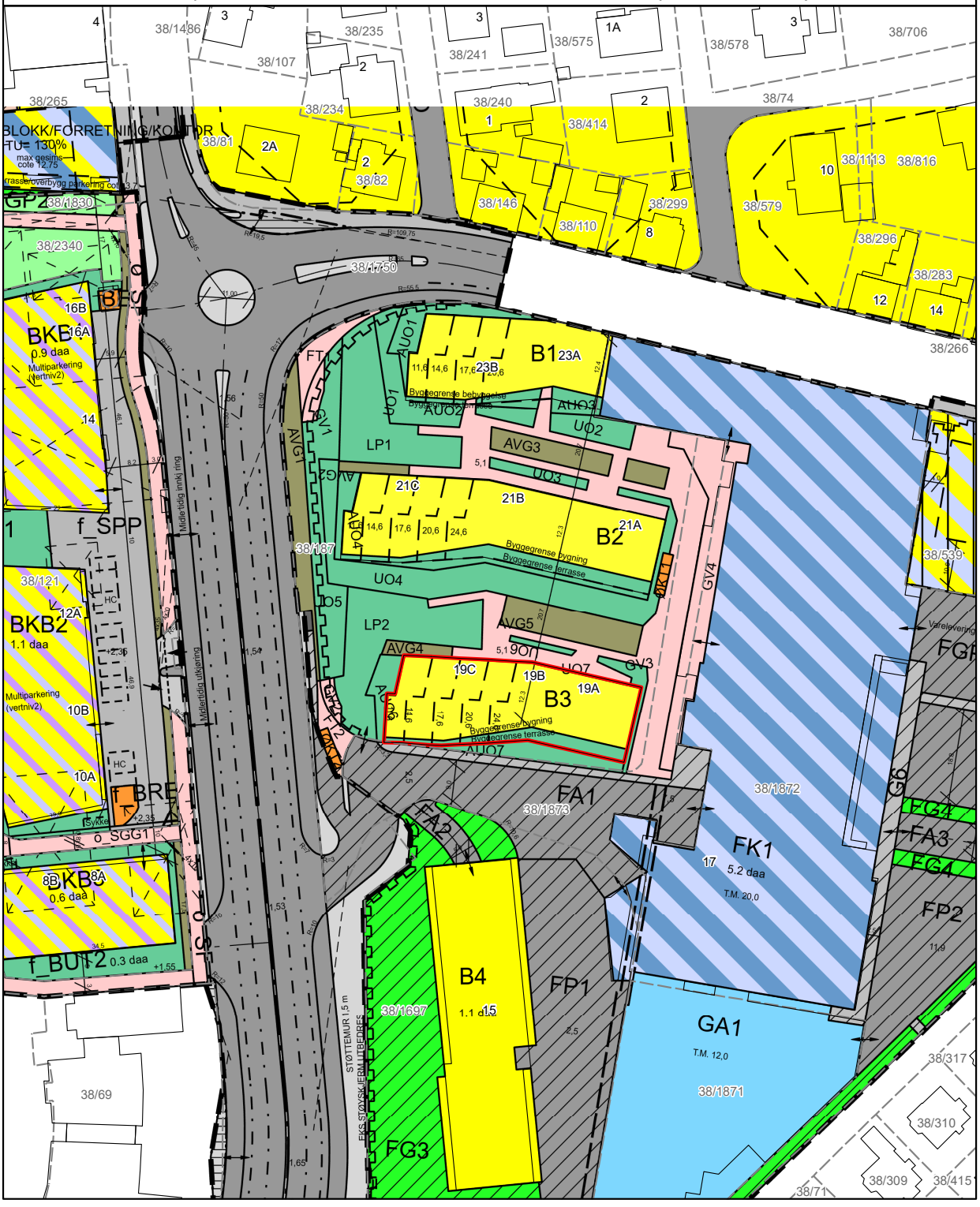
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/187/0/201
Dato: 2026-09-28 Planident: 2004143,2005131
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.9.2007,22.6.2010

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

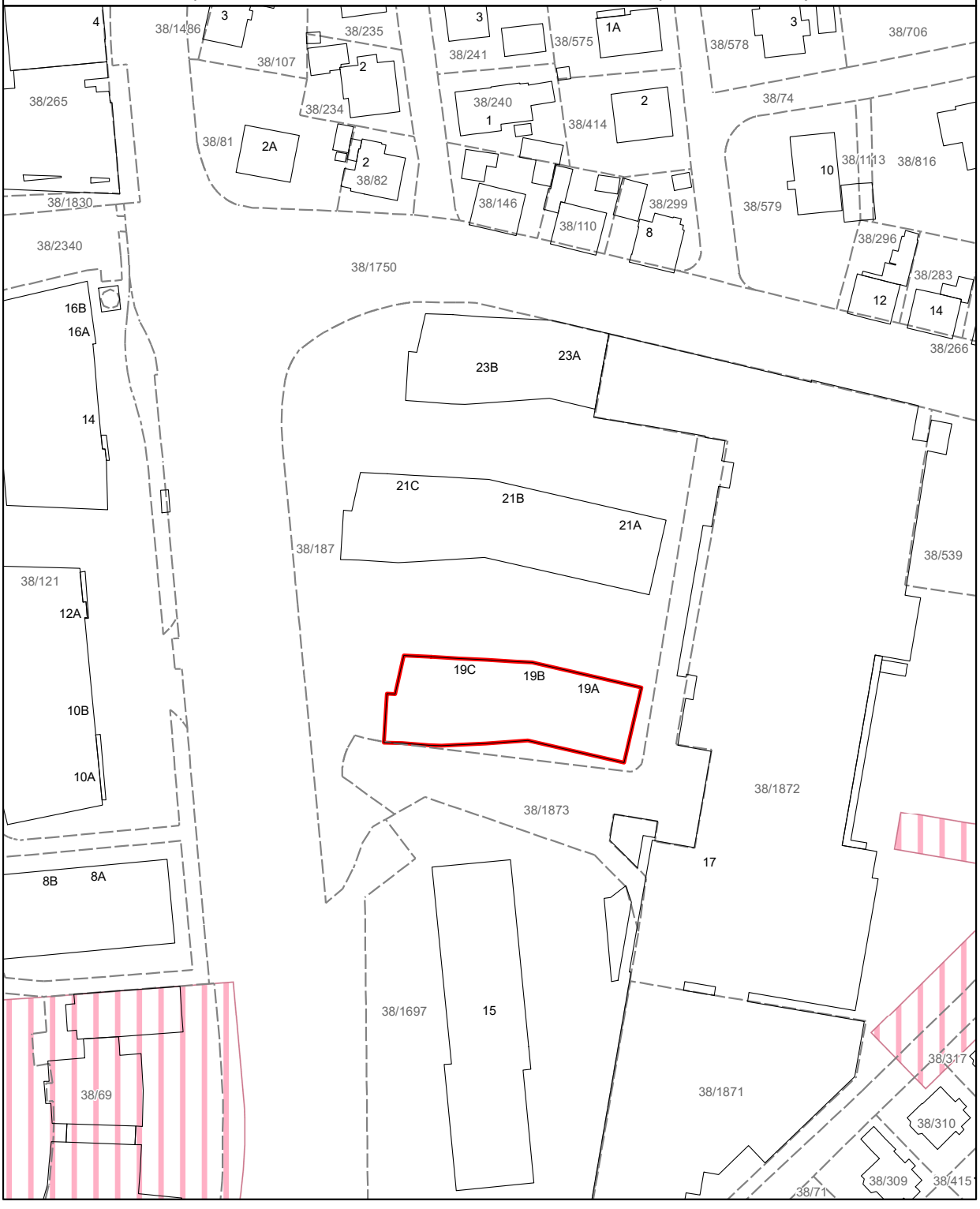
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/187/0/201
Dato: 2026-09-28 Planident: 2013134,2015123
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

2 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(Planid)

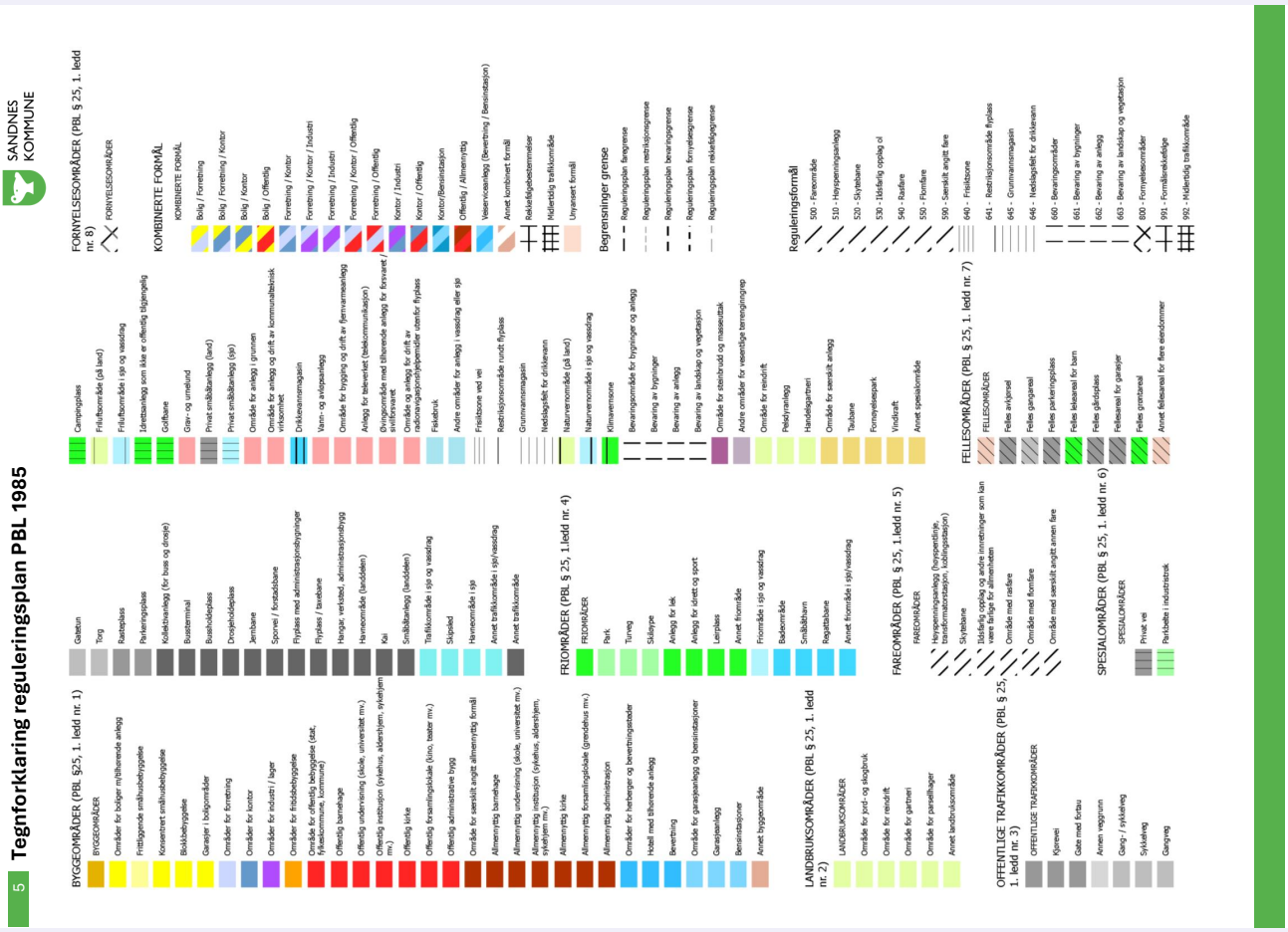
SANDNES KOMMUNE

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

Linjesymbol	**Symbol**
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

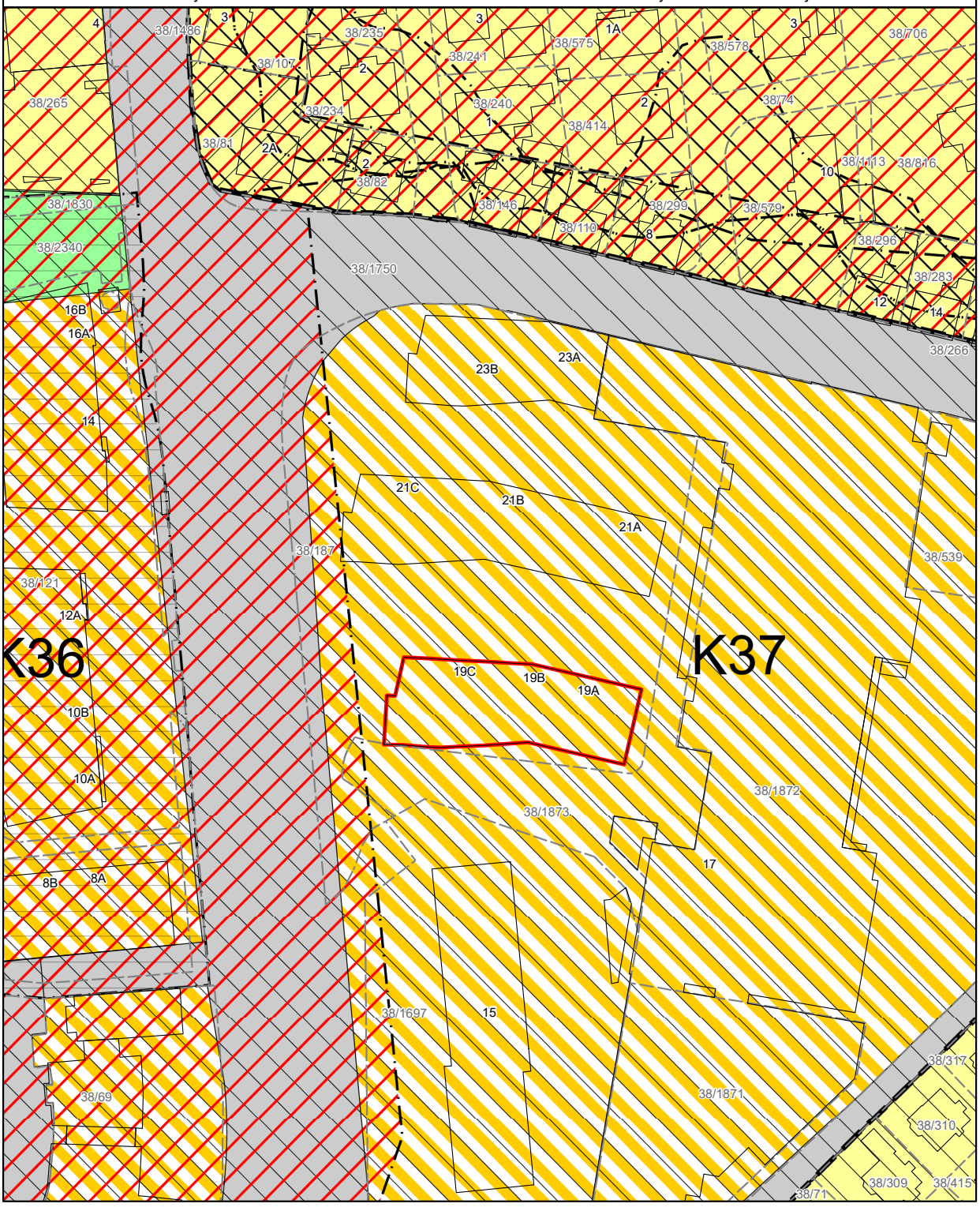
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/187/0/201
Dato: 2026-09-28 Planident: 201712
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

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.



1 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone KpStøySone KpInfrastrukturSone KpGjennomføringSone	H290_1	
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

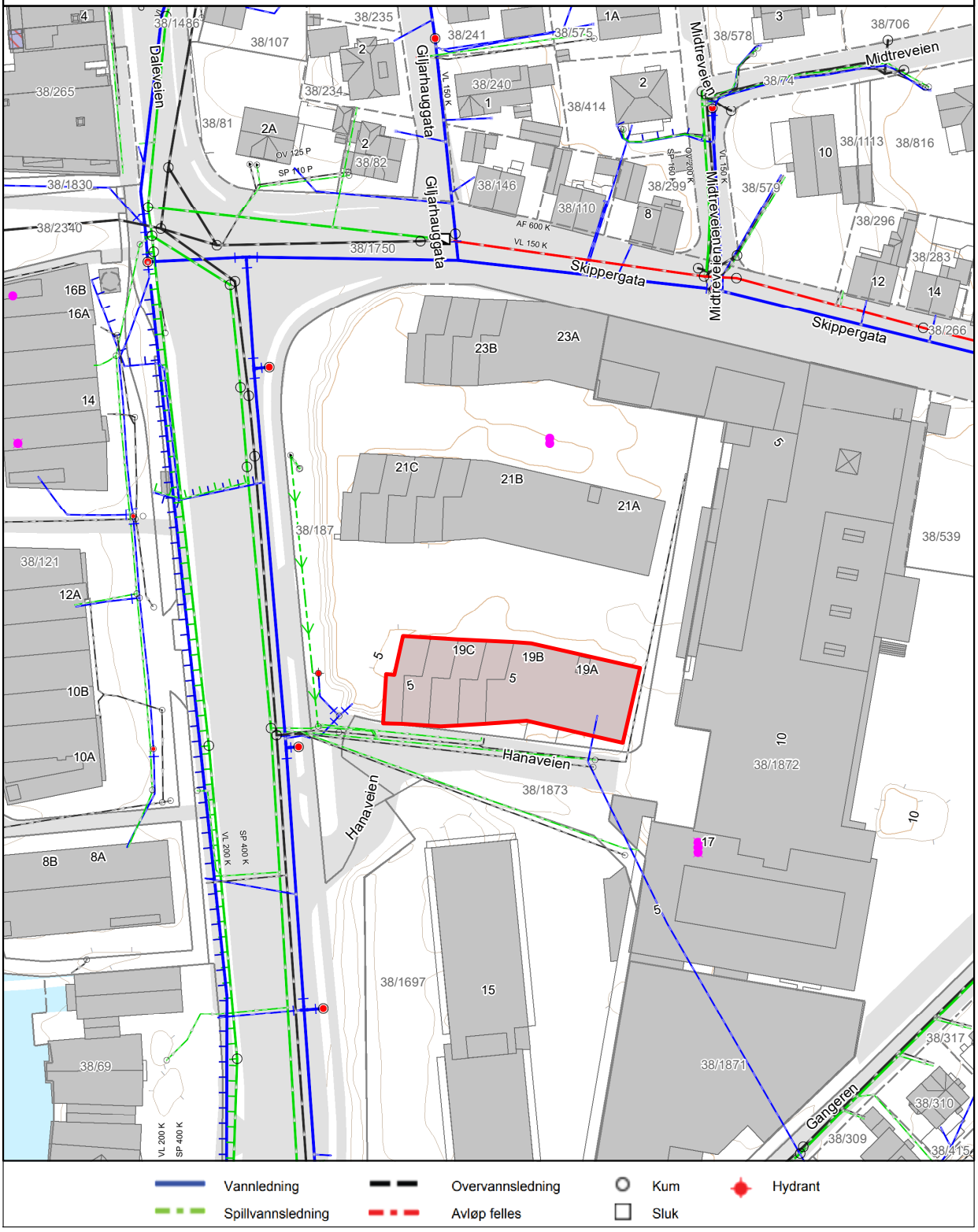
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/187/0/201
Dato: 2026-09-28
Målestokk: 1:1,000

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

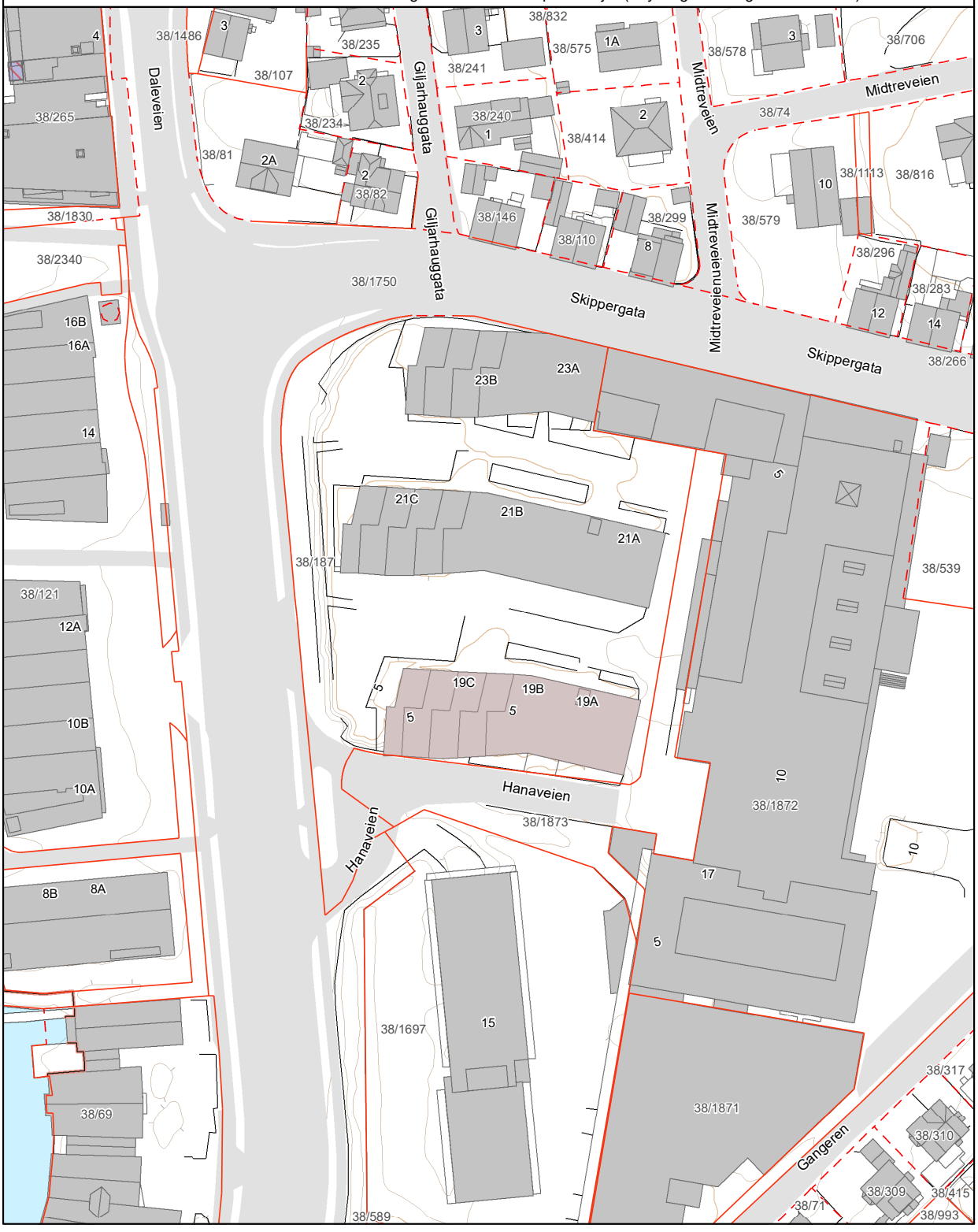
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/187/0/201
Dato: 2026-09-28
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)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/187/0/201
Dato: 2026-09-28
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)



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	187	Fnr:	0	Snr:	201
Adresse:	Hanaveien 19A, 4327 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: 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 avløpsledninger med andre eiendommer : ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp: Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

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

Utskriftsdato **28.09.2026**

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	38	**Bruksnr**	187	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	201
Adresse	Hanaveien 19A, 4327 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf
Vedtatt plankart	Plankart_16_12_2019.pdf
Delarealer	
Areal	6239.95 kvm
Bestemmelseomrnavn	#5
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal	946.55 kvm
Hensynsonenavn	H320
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	6239.95 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	424.67 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg
Areal	5815.28 kvm
Omrnavn	K37
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005131
Navn	Reguleringsplan for området til Havannasenteret, Hana
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/22/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2005131.pdf
Vedtatt plankart	
Delarealer	
Areal	6.1 kvm
Feltnavn	BHP
Regform	342 - Bussholdeplass
Areal	2.52 kvm
Feltnavn	AFE2
Regform	790 - Annet fellesareal
Areal	25.0 kvm
Feltnavn	FG5
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	FA1
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	100.39 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	38.95 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	33.57 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	14.19 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	34.35 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	163.34 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	16.05 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1560 - Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
Areal	228.46 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
Areal	16.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1560 - Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg
Areal	20.96 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	75.17 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	41.45 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
Areal	33.91 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
Areal	826.89 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	28.95 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	34.49 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	661.76 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	40.98 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	144.51 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal

Areal	322.57 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	27.52 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	105.35 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
Areal	21.2 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	233.95 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1690 - Nærmere angitte uteoppholdsareal
Areal	534.35 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	37.53 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	278.91 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	69.64 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2012 - Fortau
Areal	179.74 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	368.62 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	439.12 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	785.43 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Id	2004143
Navn	Endret regulering for FV. 332, Hanaveien og Gravarsveien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/18/2007 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2004143.pdf

Vedtatt plankart		
Delarealer		
	Areal	6.62 kvm
	Feltnavn	
	Regform	319 - Annen veigrunn
	Areal	51.77 kvm
	Feltnavn	
	Regform	319 - Annen veigrunn
	Areal	185.24 kvm
	Feltnavn	FA
	Regform	710 - Felles avkjørsel
	Areal	4.19 kvm
	Feltnavn	
	Regform	311 - Gate m/fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013134
Navn	Detaljregulering for Potteridokken, gnr.38, bnr.263 m.fl., Hana
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	
Areal	

Id	2015123
Navn	Detaljregulering for gnr 38 bnr 30, Hana Gartneritomt, Hana
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	
Areal	

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 187, Seksjonsnr 201	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Hanaveien 19 A, gatenr 11200	**Grunnkrets:**	701	Nedre Hana
(fra bruksenhet)	4327 Sandnes	**Valgkrets:**	12	Hana
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080601	Hana
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	19.11.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	64/7 252
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 241,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/187	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/187/0/119	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/120	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/121	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/122	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/123	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/124	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/125	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/126	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/127	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/128	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/129	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/130	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/131	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/132	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/133	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/134	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/135	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/136	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/137	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/138	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/139	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/140	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/141	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/142	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/143	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/144	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/145	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/146	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/147	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/148	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/149	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/150	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/151	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/152	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/153	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/154	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/155	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/156	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/157	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/158	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/159	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/160	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/161	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/162	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/163	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/164	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/165	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/166	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/167	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/168	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/169	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/170	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/171	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/172	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/173	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/174	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/175	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/176	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/177	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/178	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/179	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/180	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/181	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/182	0,0

			Mottaker	1108/38/187/0/183	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/184	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/185	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/186	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/187	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/188	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/189	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/190	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/191	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/192	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/193	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/194	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/195	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/196	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/197	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/198	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/199	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/200	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/201	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/202	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/203	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/204	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/205	0,0
			Mottaker	1108/38/187/0/206	0,0
Seksjonering	Forretning:	14.11.2014	Etablert/Endret	1108/38/187	0,0
	Matrikkelført:	14.11.2014	Etablert/Endret	1108/38/187/0/119	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/120	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/121	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/122	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/123	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/124	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/125	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/126	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/127	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/128	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/129	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/130	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/131	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/132	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/133	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/134	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/135	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/136	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/137	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/138	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/139	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/140	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/141	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/142	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/143	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/144	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/145	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/146	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/147	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/148	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/149	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/150	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/151	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/152	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/153	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/154	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/155	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/156	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/157	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/158	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/159	0,0
			Etablert/Endret	1108/38/187/0/160	0,0

Etablert/Endret	1108/38/187/0/161	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/162	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/163	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/164	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/165	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/166	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/167	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/168	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/169	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/170	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/171	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/172	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/173	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/174	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/175	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/176	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/177	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/178	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/179	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/180	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/181	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/182	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/183	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/184	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/185	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/186	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/187	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/188	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/189	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/190	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/191	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/192	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/193	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/194	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/195	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/196	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/197	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/198	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/199	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/200	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/201	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/202	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/203	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/204	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/205	0,0
Etablert/Endret	1108/38/187/0/206	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hanaveien 19 A	H0501	Bolig	65,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	652,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	7 961,0	Igangset.till.:	30.12.2013
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	08.01.2016
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	7 961,0	Midl. brukstil.:	15.05.2015
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	30
Bygningsnr:	300465272			Antall etasjer:	7

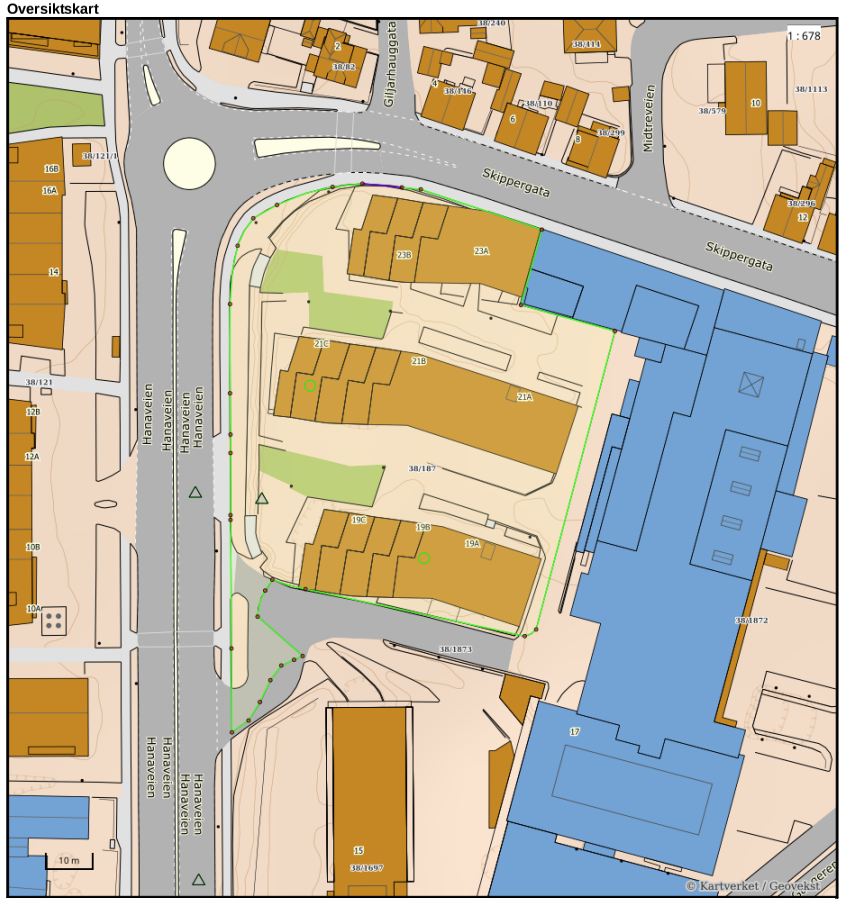
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H05	4		378,0		378,0		412,0		412,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



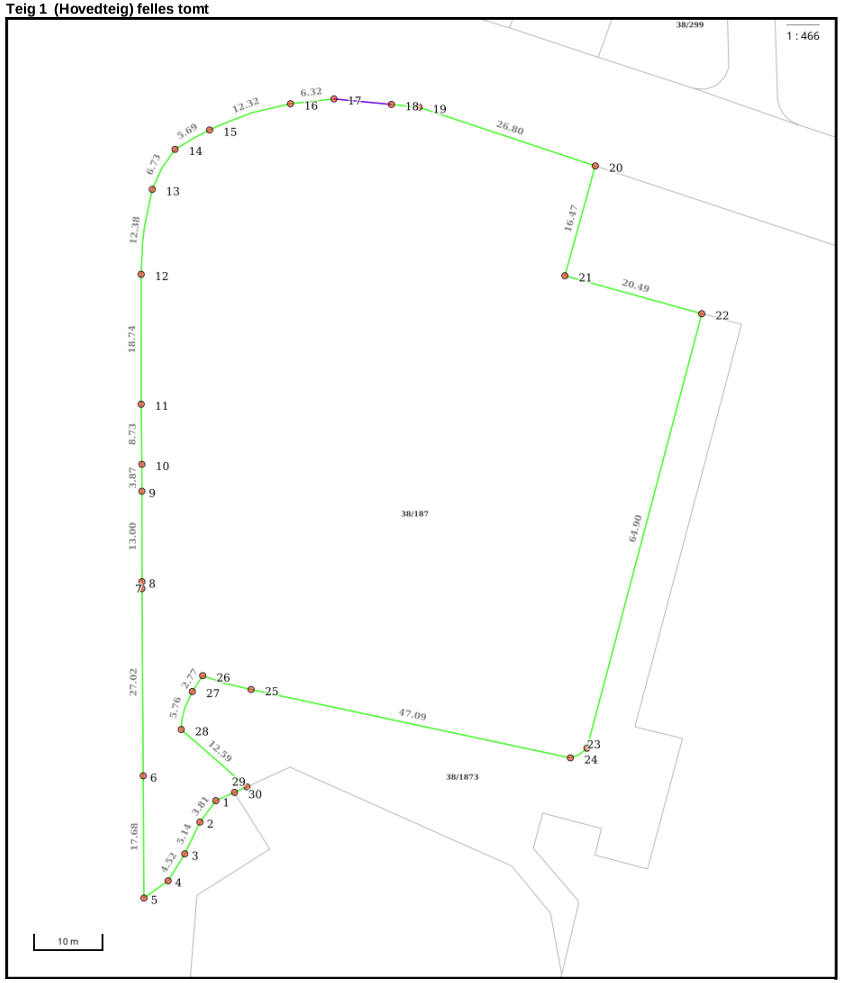
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 241,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 342,91	312 560,26	3,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 339,66	312 558,27	5,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 528 334,83	312 556,52	4,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 528 330,81	312 554,45	4,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 528 327,99	312 551,15	17,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 528 345,59	312 549,48	27,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 528 372,49	312 546,92	1,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 528 373,48	312 546,82	13,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 528 386,42	312 545,59	3,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 528 390,27	312 545,23	8,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 528 398,96	312 544,41	18,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 528 417,62	312 542,67	12,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	47,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 528 429,95	312 543,18	6,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	14,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 528 436,00	312 545,99	5,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	35,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 528 439,30	312 550,62	12,32m	Terrengmålt	10	45,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 528 444,11	312 561,92	6,32m	Beregnet	5	44,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 528 445,34	312 568,11	8,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 528 445,27	312 576,41	4,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 528 445,21	312 580,42	26,80m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Mur	Nei	Hushjørne
20	6 528 439,10	312 606,51	16,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 528 422,89	312 603,60	20,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 528 419,26	312 623,77	64,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 528 355,28	312 612,88	2,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	3,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 528 353,63	312 610,66	47,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 528 359,32	312 563,91	7,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	41,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 528 360,75	312 556,77	2,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 528 358,34	312 555,41	5,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	-11,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 528 352,74	312 554,36	12,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 528 345,33	312 564,54	2,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 528 344,34	312 562,78	2,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

[1] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 08.01.2016

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:		Vår ref:	201102143-88
Saksbehandler:	Alida Dzudza	Arkivkode:	38/187

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 38/187 Byggeadresse: Hanaveien 19 C

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	135 Terrassehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Norconsult AS,Postboks 130, 4065 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	NCC Bolig AS Region Vest, Postboks 6194 Postterminalen, 5893 BERGEN

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 02.09.2015
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon (siste dokument/bekreftelse er mottatt 08.01.2016) som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse til tiltak gitt i D-sak 827/2012, igangsettingstillatelser datert 30.12.2013,04.09.2013, 02.08.2013 og 23.04.2013.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 19.01.2015, 30.03.2015 og 15.05.2015

Vedtak:

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

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

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

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

Kristin Totland
Seksjonsleder tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

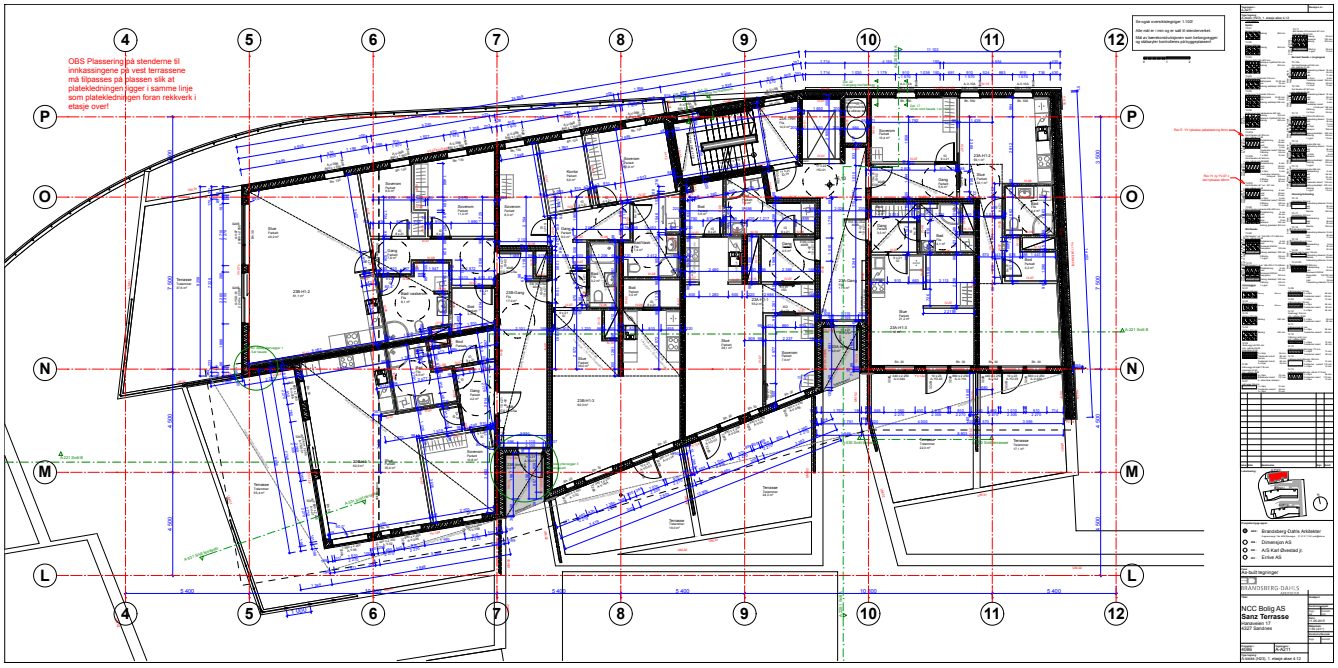
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

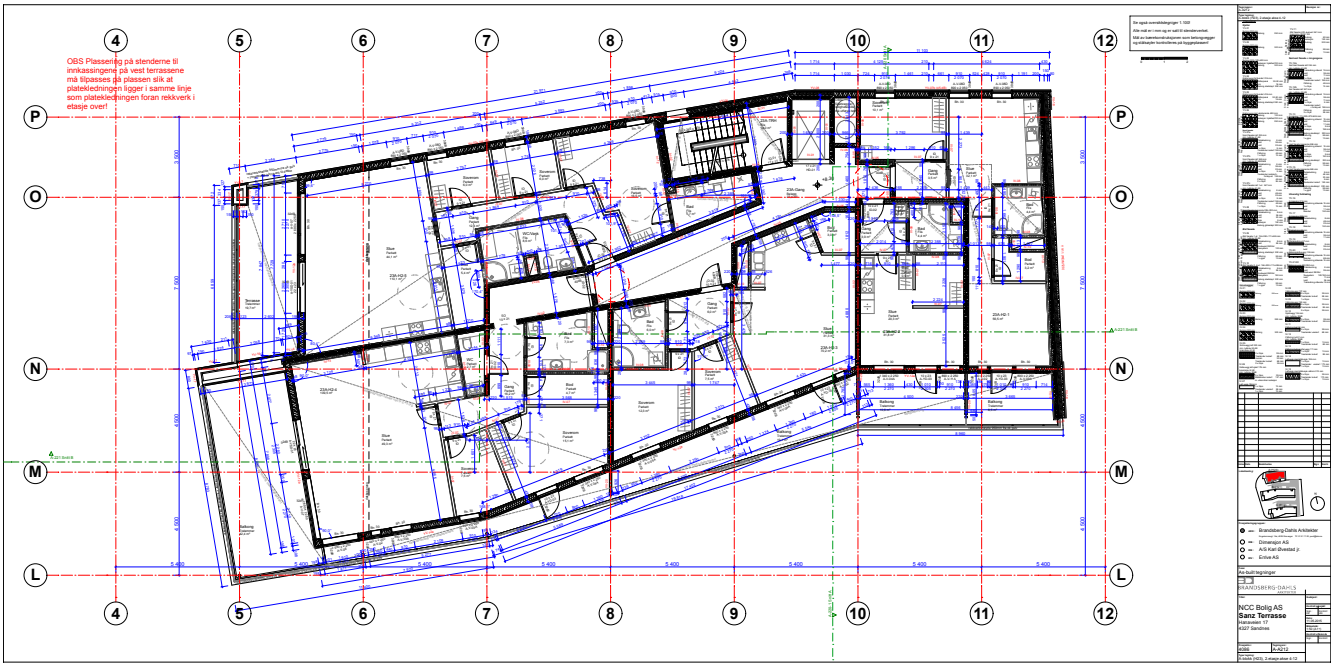
Kopi:
NCC Bolig AS Region Vest, Postboks 6194 Postterminalen, 5893 BERGEN
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Vedlegg: Kommunalinformasjon

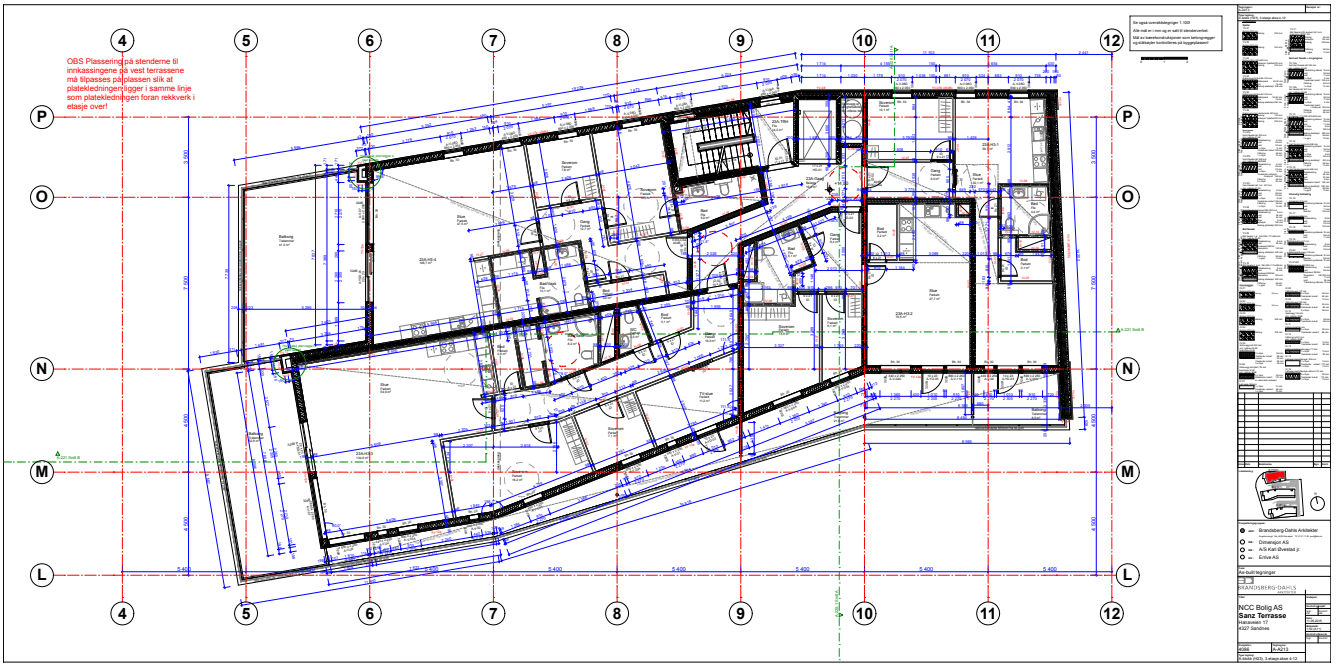
Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Norconsult AS		Postboks 130	4065 STAVANGER

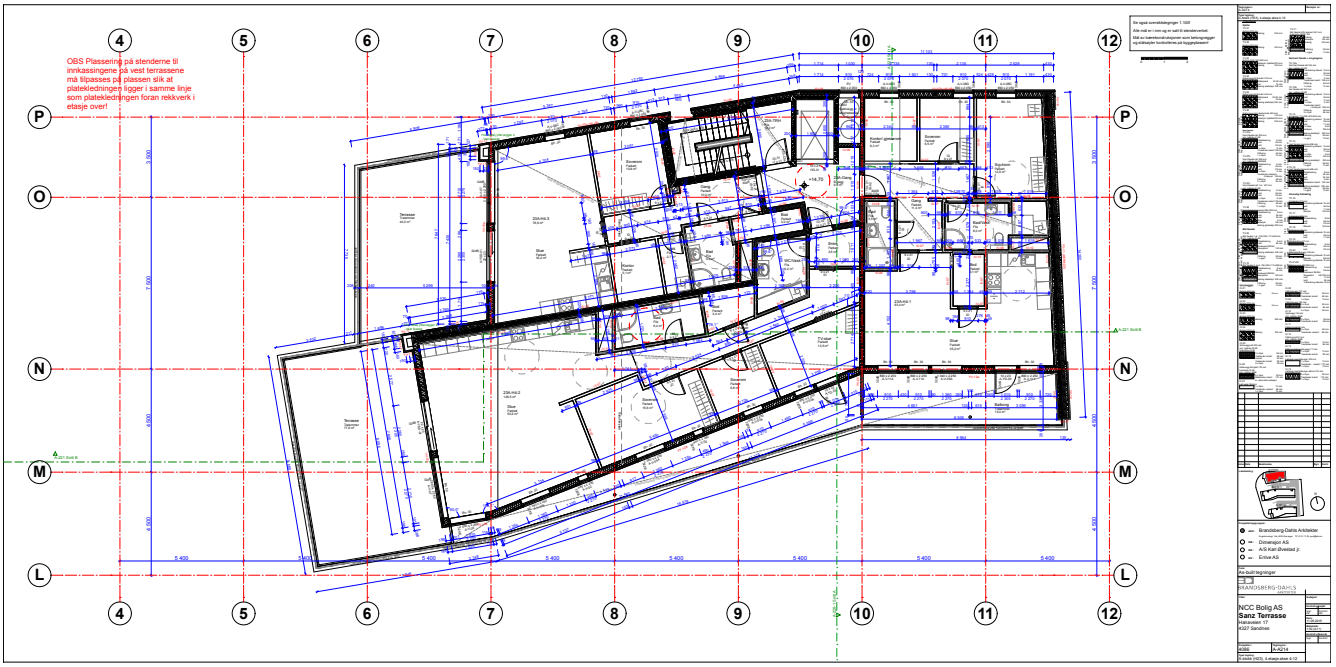
Vedlegg: Kommunalinformasjon



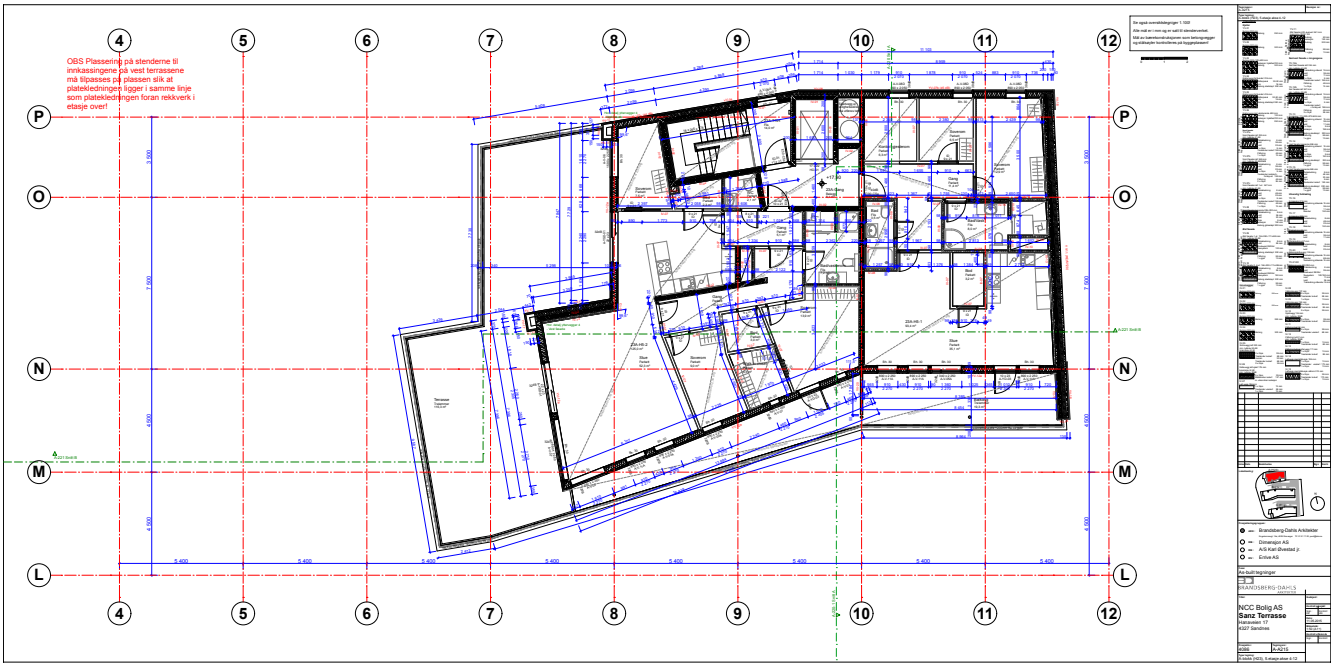


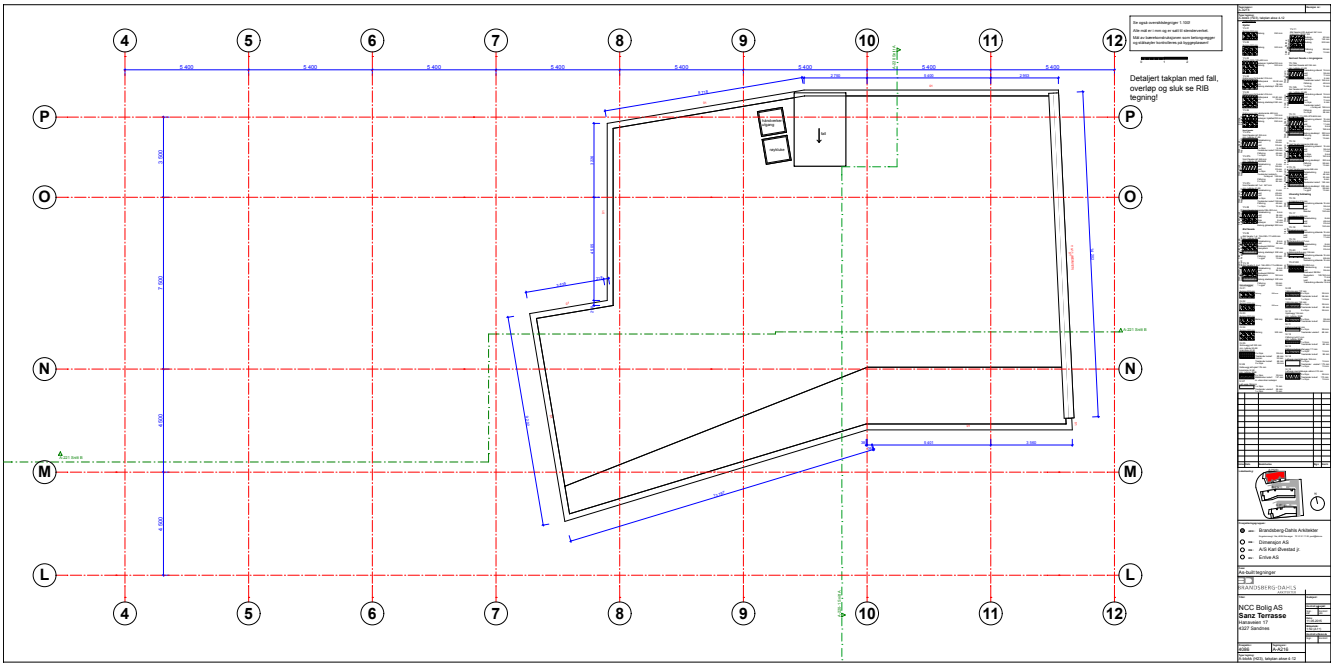
Vedlegg: Kommunalinformasjon





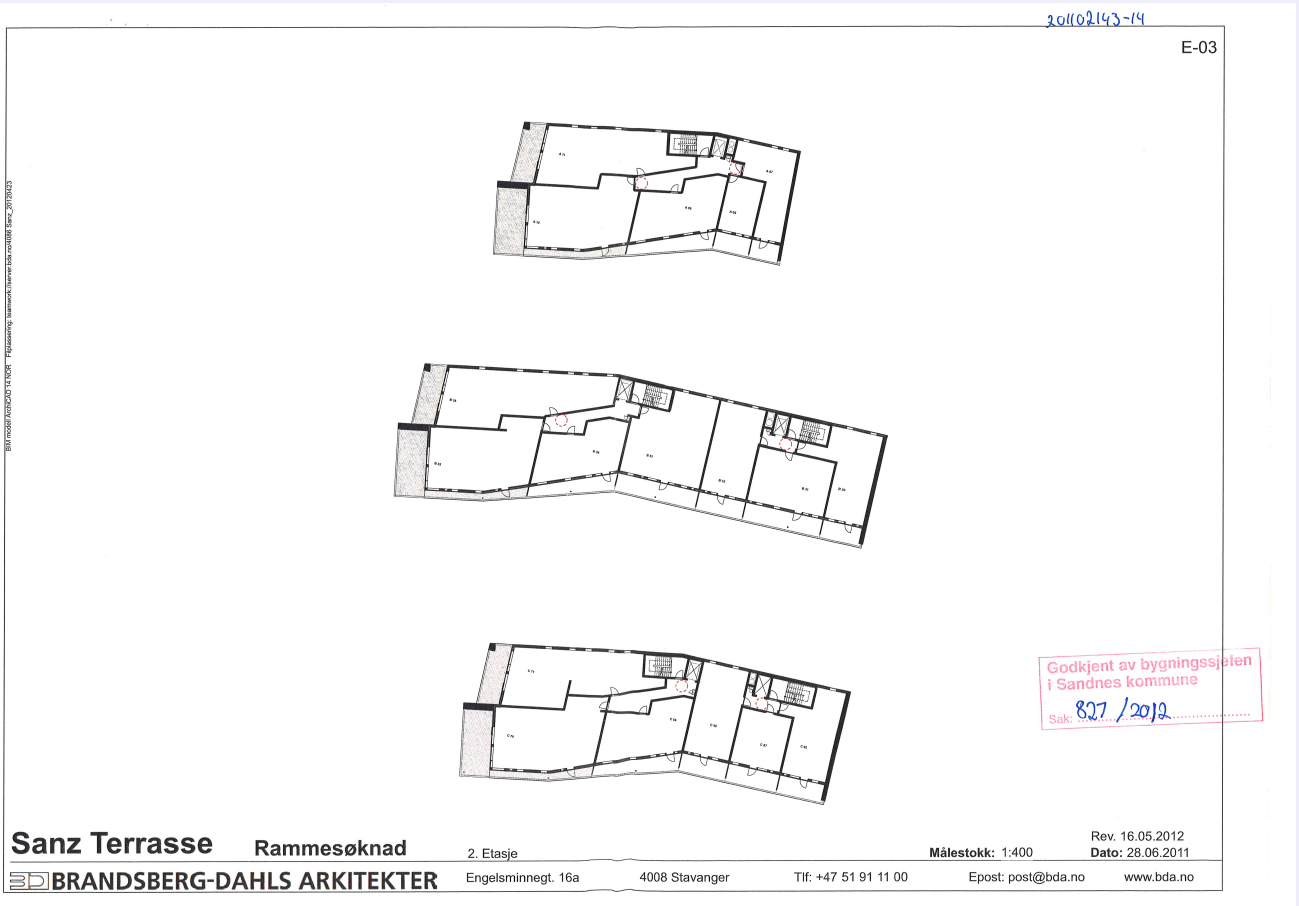
Vedlegg: Kommunalinformasjon



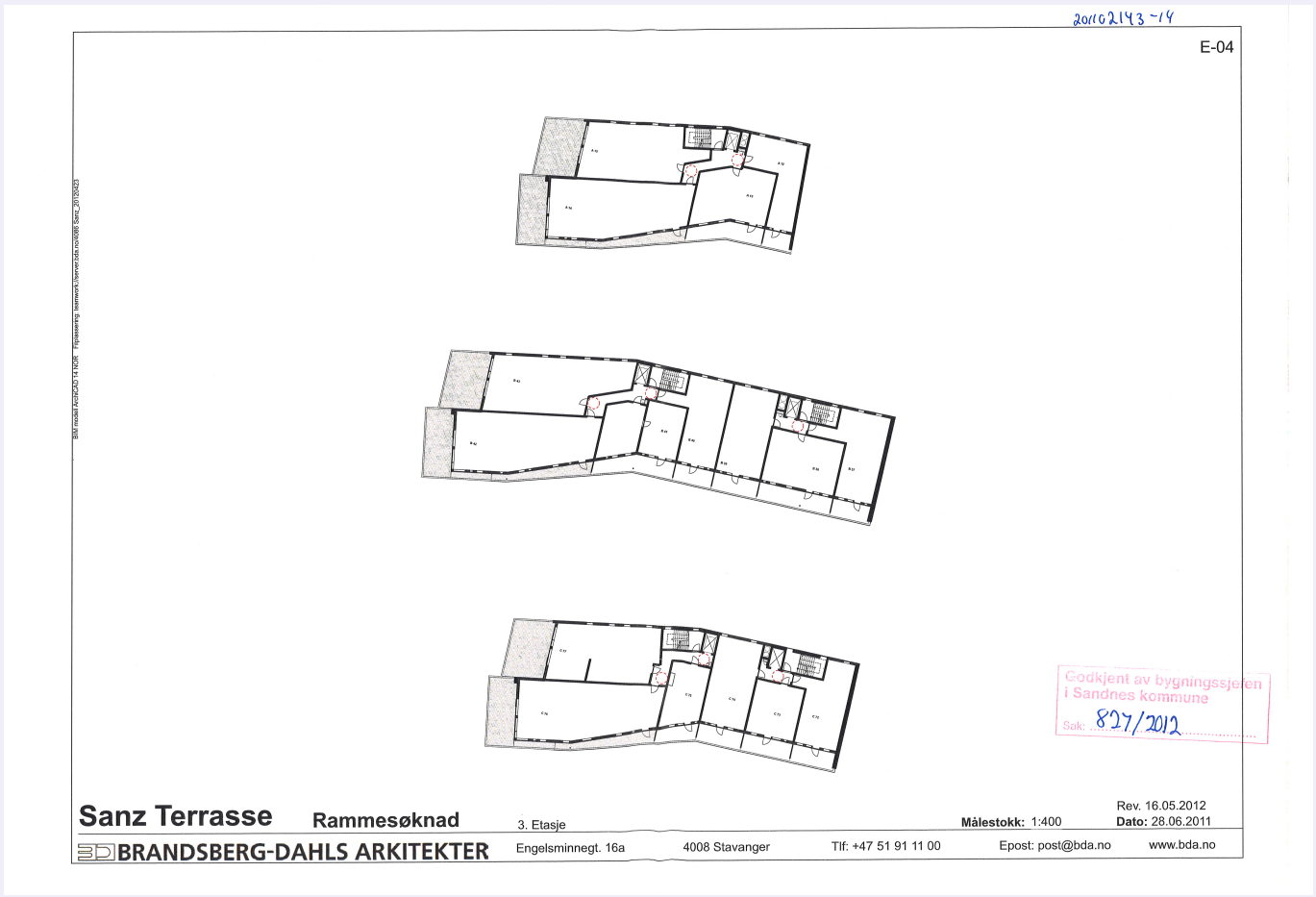


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



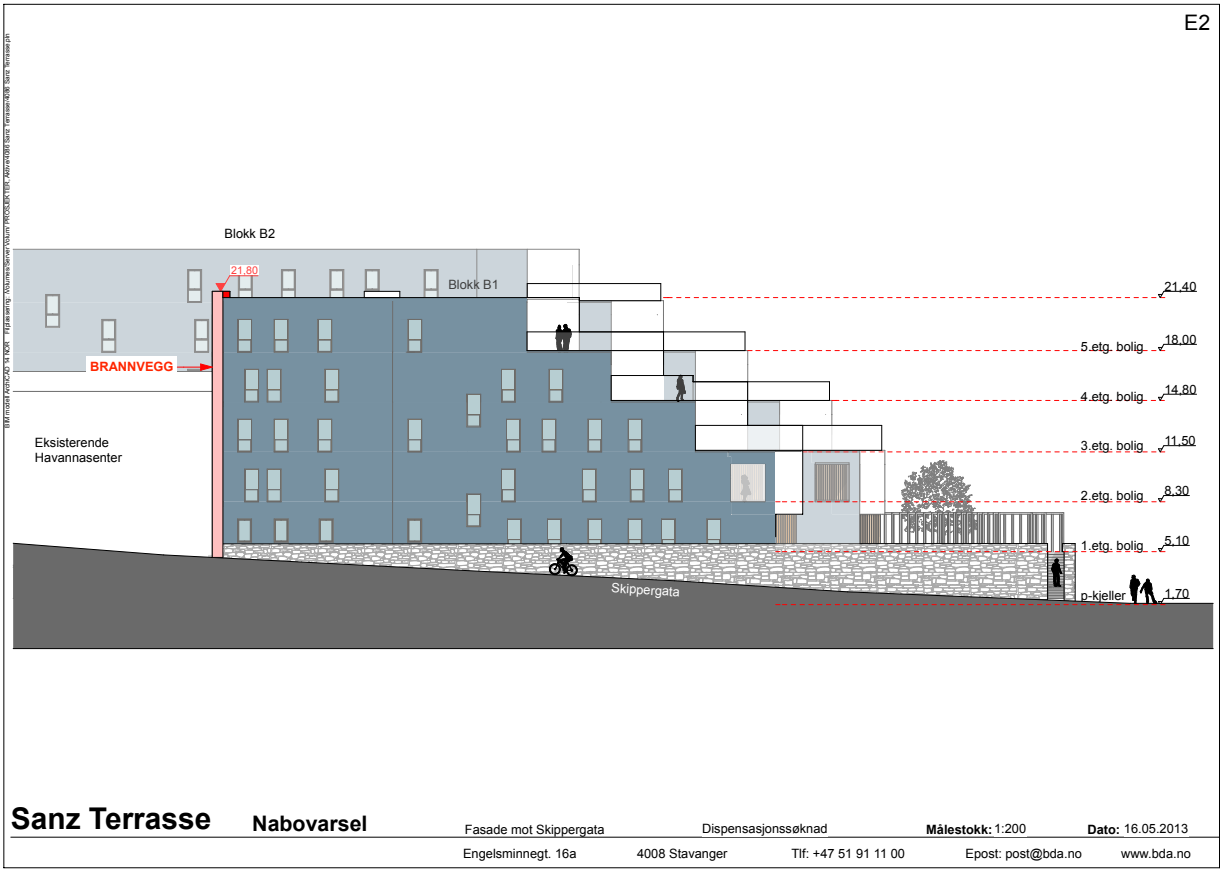


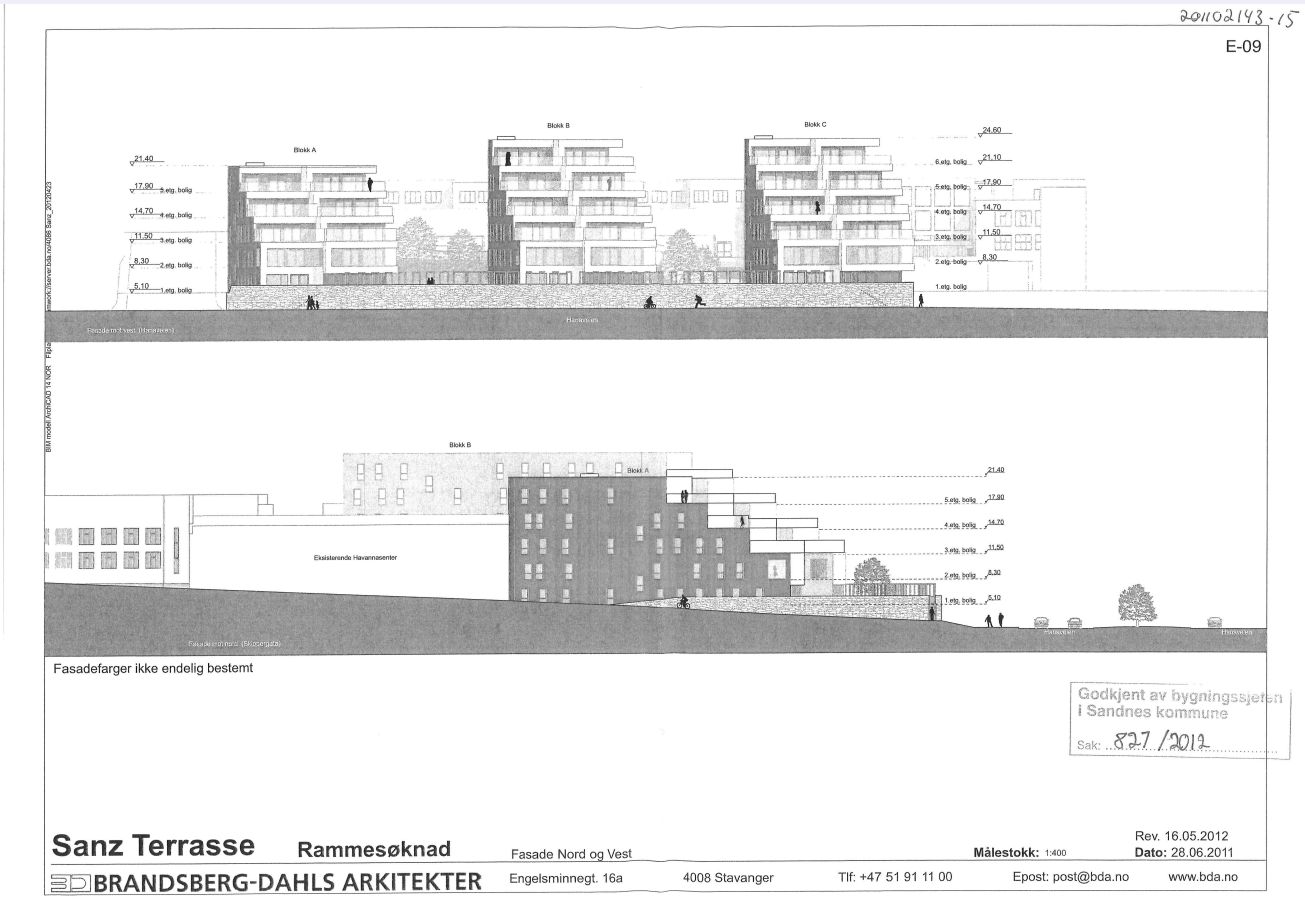
Vedlegg: Kommunalinformasjon



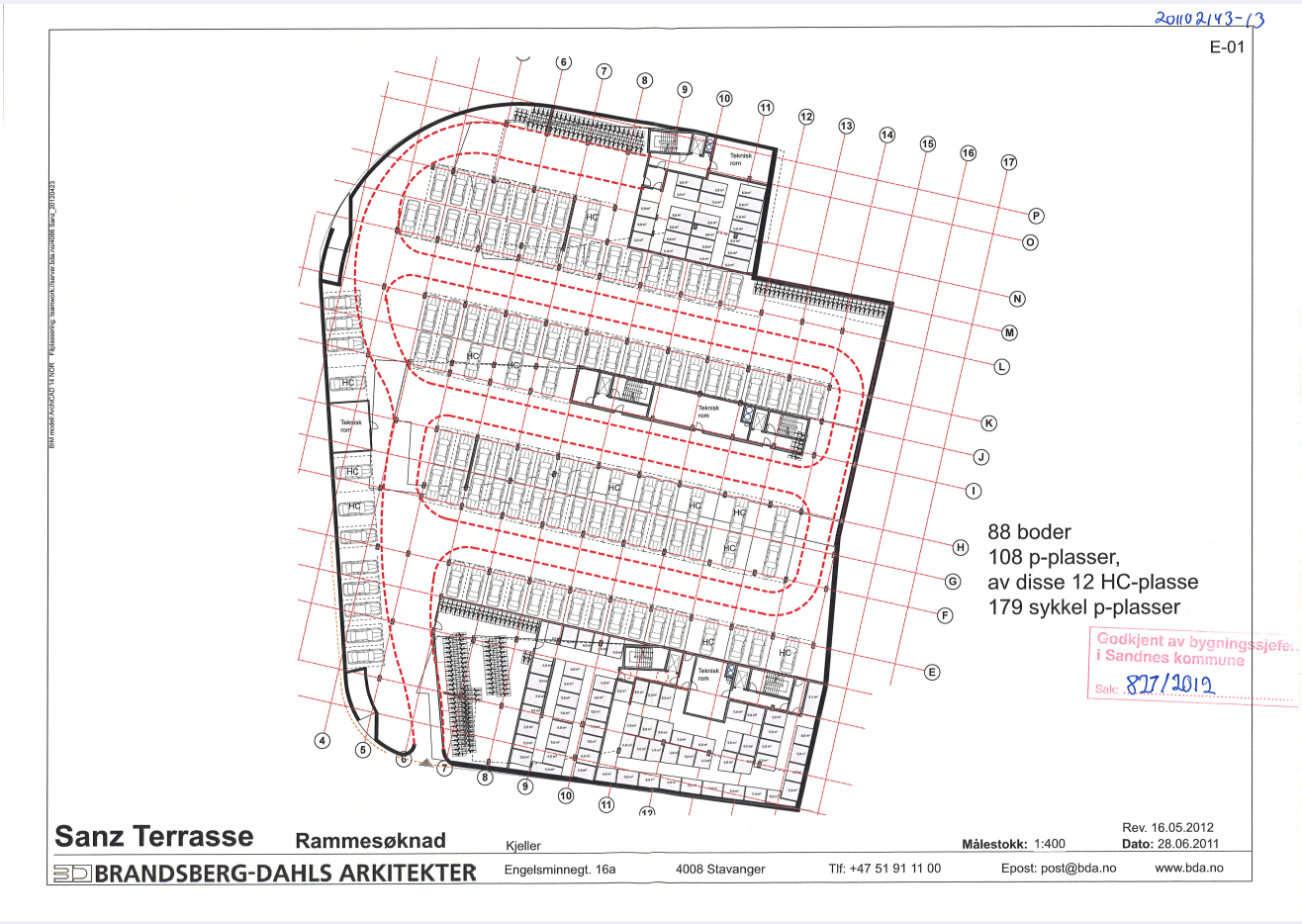


Vedlegg: Kommunalinformasjon

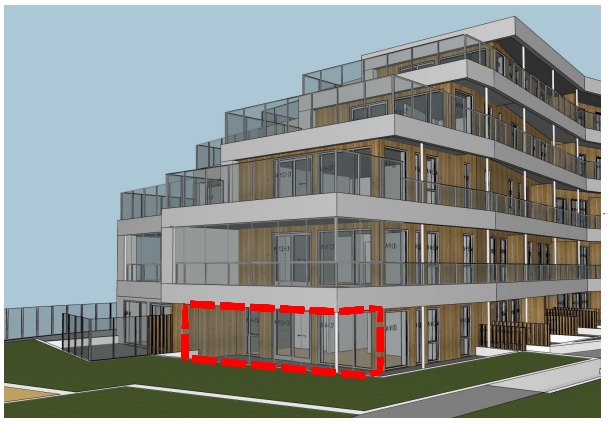


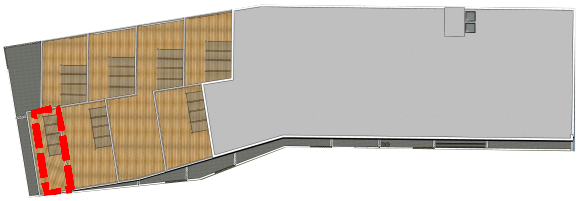


Vedlegg: Kommunalinformasjon



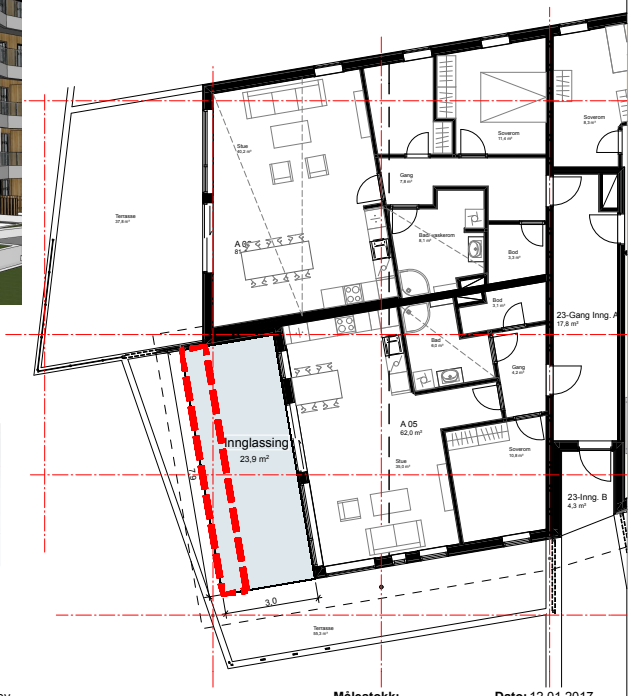
Vedlegg: Kommunalinformasjon





Søknaden gjelder terrasse i 1. etasje som ligger under balkong i 2. etasje

Gødkjent innglassing med dybde 2,3m
ønskes økt til 3m.

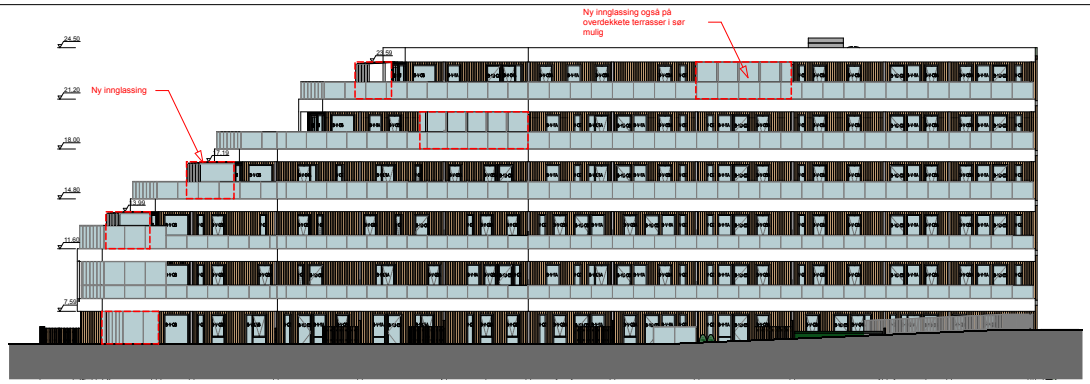


Sanz Terrasse

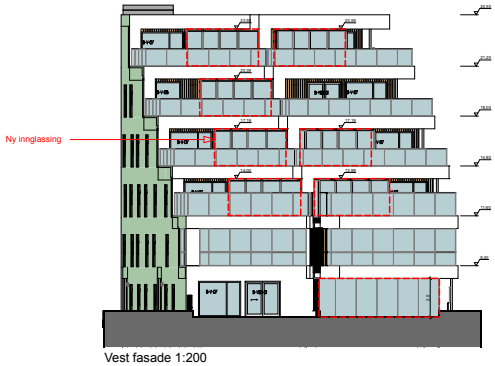
Innglassing 1. etasje rev.

Målestokk: **Dato:** 12.01.2017

Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no



Sør fasade 1:200



Vest fasade 1:200

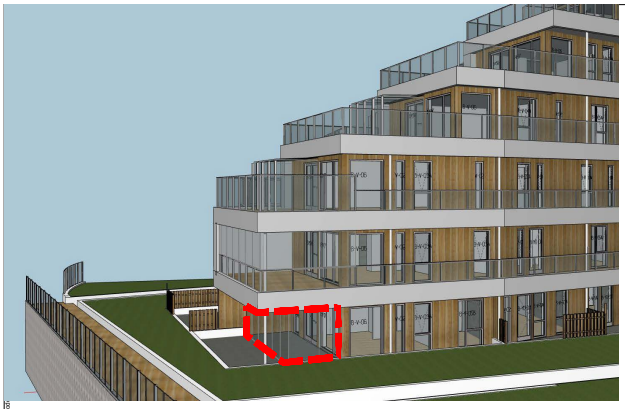
Sanz Terrasse

Innglassing terrasser - fasader

Målestokk: 1:200 **Dato:** 11.04.2016

Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon





Innglassing 1. etg:
Innglassingen er inntrukket for ikke å svekke byggets opprinnelige form ved at 2.etg "svever" over 1.etg.
Innglassingen utføres som i 2.etg. med glasskiver uten rammer som sitter i skinner i gulv og tak. Glassfeltene kan skyves til side dersom det er fint vær. Det er ikke tillat å sette opp klimavegg. Innglassingene må utføres som kalde rom og skal kun fungere som værskille.

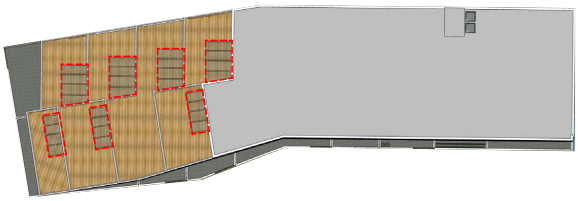
Sanz Terrasse

Innglassing terrasser - 1. etasje | **Målestokk:** | **Dato:** 11.04.2016

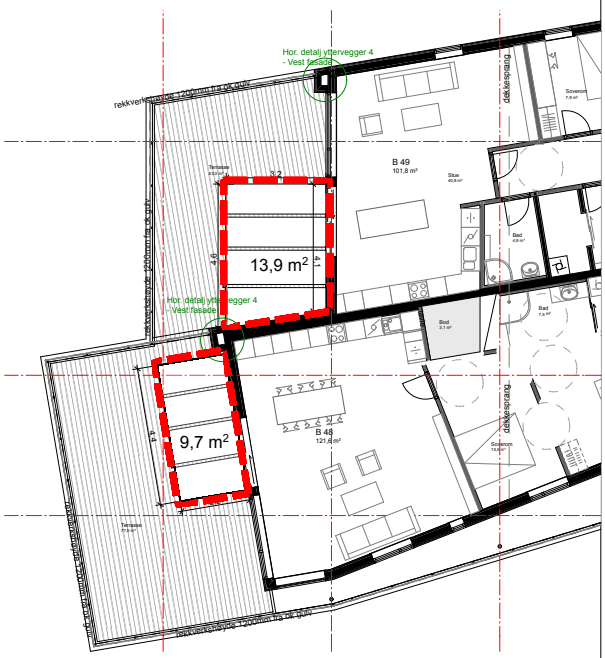
Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no



Rammene utformes lignende pergolaen på felles uteareal langs med Hanaveien.
Glassvegggene monteres på innsiden slik at kontruksjonen er synlig fra utsiden.
Det er også mulig å utføre det kun som glasstak eller åpen pergola



Plassering innglassinger



Plassering innglassinger i en eksemplarisk etasje 1:100

Sanz Terrasse

Innglassing terrasser - 2.-6- etasje | **Målestokk:** | **Dato:** 11.04.2016

Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no

FORMVEILEDER
FOR
SAMEIET SANZ TERRASSE



MERK:
Hovedhensikten med Formveilederen er å sikre alle seksjonseiernes livskvalitet og opprettholde/øke eiendomsverdien i sameiet.

Informasjon gitt i Formveilederen skal sikre enhetlig utforming og fargebruk i sameiets ytre rom, i tråd med bl a bestemmelser i eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og ordensregler.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at denne informasjonen følges i sin bruksenhet, også av eventuelle leietagere.

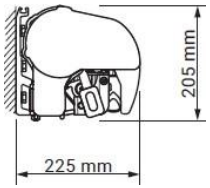
Før noen av tiltakene nevnt nedenfor kan iverksettes må den enkelte seksjonseier signere samtykkeerklæring for tiltaket og motta styrets signatur i hvert tilfelle.

MARKISER

Informasjon vedrørende Markise – Semikasset/Halvkasset

- Vegg/side kasse profil: Farge; RAL 1013
- Front deksel profil: Farge; RAL 1013
- Armer / stag profiler: Farge; RAL 9006 (standard farge)
- Motor: Somfy RTS
- Duk: Ladakh Grå (CBA Fiberduk)

Markiser er betraktet som en solskjermingseffekt og skal tas inn når ikke i bruk.





Seksjonseiere kan fritt velge leverandør så lenge kravene nevnt i Formveilederen tilfredsstilles.

Alle duker med navn / farge skal være kjent for alle leverandører av markiser/screens/levegger og skal derfor følges **(avvik tillates ikke)**.

SCREENS

Informasjon vedrørende Screen ZIP:

- Toppkasse: Firkantet — Farge; RAL 1013 - (95x95mm)
- Sidelister: — Farge; RAL 1013 – (35x34mm)
- Bunnlist: — Farge; RAL 1013 – (20x48mm)
- Motor: — Somfy RTS
- Duk: — Serge 600 – 007007 – Pearl Grey

Duken er en semi transparent duk, lik i farge på vinduslister / rekkverk.

Screens er betraktet som en solskjermingseffekt og skal tas opp når ikke i bruk.



(Bildet er fra en screen zip installert i sameiet iht formveilederen)

LEVEGGER

Informasjon vedrørende uttrekkbare, horisontale levegger (Bora):

- Kasse profil: — Farge; RAL 1013[1] eller 9003[2] eller 7044[3] – (95x95mm)
- Duk: — Markiseduk; Farge SOLID Silver – 2821

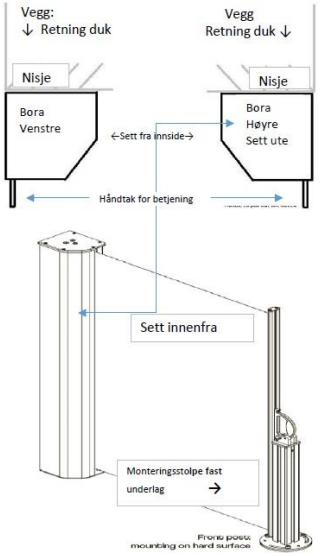
Noter:

- [1] Dersom kasse profil står ved (skille)vegg med kledning som er vanilje gul, skal 1013 farge brukes.
- [2] Om kasse profil står ved hvite stein plater (vest vendt terrasse) skal 9003 farge brukes.
- [3] Hvis kasse profil er frittstående ved rekkverk og ikke langs/ved vegg, skal farge RAL 7044 brukes.

Elektrisk motor: nei
Manuelt uttrekk: ja
Max høyde svalgang: 2 m
Max høyde vestvendt terrasse: som tilstøtende rekkverk
Max uttrekk: 4.0 m

Horisontal levegg (Bora) er betraktet som en solskjermingseffekt og skal tas inn når ikke i bruk.

Merk at bildet nedenfor er kun en *illustrasjon* på en av mange modeller/typer og **viser ikke farger iht formveilederen**).





Informasjon vedrørende uttrekkbare, vertikale levegger:

- Toppkasse profil: Farge; RAL 9003 – (95x95mm)
- Duk: Serge 600 – 007007 – Pearl Grey
- Alternativ motor: Somfy RTS

Duken er en semi transparent duk, lik i farge på vinduslister / rekkverk.

Toppkassen må festes i spikerslag i himling. Himlingsbord må festes med ekstra skruer i spikerslag.
Bilde vertikal levegg:



Vertikal levegg er betraktet som en solskjermingseffekt og *skal tas opp når ikke i bruk.*

Informasjon vedrørende horisontale, faste levegger - kun 1. etg:

- Kledningsbord profil: Farge; Som kledning, Jota Proff Dekkhvit 0532
  Bord; 96x21mm

Bildeeksempel fra 1.etg. nr 23.



Størrelse:
Høyde alle blokker: 1.0 m

Max lengde blokk nr 19: Til glass-rekkverk

Max lengde blokk nr 21: 2.0 meter

Max lengde blokk nr 23: 2.0 meter

FARGER

Maling/beis for utvendig treverk i Sameiet Sanz Terrasse

NB. Merk at maling/beising av utvendig treverk, annet enn forannevnte terrassedekker og horisontale faste levegger i første etasje, tilligger sameiet og utføres iht vedlikeholdsplan.

Trekledning yttervegger:

- Jota Proff Dekkhvit/ Jotun Dekkhvit 0532/ Scanox 0532 / 3001 / 0702 eller Nordsjø 0002 / 0516 / 0102 (krem/perle hvit).

Himling på terrasser/svalganger**:**

- Jotun Optimal, Klassisk hvit A-base med farge kode: S0500-N (9918)

Terrassedekker:

- Terrassebeis, farge **9073 Shimmergrå** (Jotun trebitt, el tilsvarende produkt/farge). Med unntak av leiligheter som har vest-vendte terrasser mot fjorden kan seksjonseier, for egen regning, eventuelt påføre Shimmergrå terrassebeis. Vask først godt med kraftvask, la treverk tørke godt og deretter påfør kun ett strøk beis (flere lag gir dårligere resultat). Kan ev gjentas årlig.

  Leilighetene som har vest-vendte terrasser og deres sammenhengende dekke på svalganger må foreløpig ikke beises/behandles utover vanlig renhold.



Eksempel som viser farge **Jotun Trebitt 9073 Shimmergrå** på terrassedekke (ikke Sameiet Sanz Terrasse)

Oversikt RAL koder benyttet i sameiet:

RAL 1013: (Perle hvit/Østers hvit) Lik stående kledning som er litt «vanilje hvit» i tone (liten gul toning)
RAL 7044: (Silke grå) Lik rekkverket som er en middels lys grå tone
RAL 9003: (Signal hvit) Lik de hvitaktige stein platene (vest og sør) samt himling på terrasser.
RAL 9006: (Hvit aluminium) Lik duk brukt i markise.

Til seksjonseierne i Sameiet Sanz Terrasse

Velkommen til årsmøte, tirsdag 26. mai 2026 kl. 18:00 i Hana IL klubbhus, Frøyerveien 16, Hana.

Innkallingen inneholder sameiets årsregnskap og styrets årsrapport for 2025 samt øvrige saker for behandling. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet.
Din deltakelse i årsmøtet er viktig for sameiet som fellesskap og deg som seksjonseier.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERINGSBLANKETT

VED ÅRSMØTE I
SAMEIET SANZ TERRASSE

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

DEL 1:

Seksjonseiers navn:

Leilighetens adresse: Hanaveien _____

Seksjonsnr/Leilighetsnr: _____ /_____

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

_____ _____
Seksjonseiers signatur **Dato**

DEL 2:

FULLMAKT

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både Del 1 og Del 2 fylles ut, men bare Del 2 signeres.

Jeg gir herved fullmakt til:

_____

å representere meg i årsmøte i Sameiet Sanz Terrasse.

_____ _____
Seksjonseiers signatur **Dato**

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Sanz Terrasse
avholdes tirsdag 26. mai 2026 kl. 18:00 i Hana IL klubbhus, Hana

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   a) Valg av møteleder
   b) Godkjenning av de stemmeberettigede
   c) Valg av minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
   d) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
3. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **ANDRE SAKER TIL BEHANDLING**
   A) Innlevert fra seksjonsnummer 159, og styrets innstilling. Vedr HMS.
   Se Sak A.
   B) Innlevert fra seksjonsnummer 151, og styrets innstilling. Vedr Åpning av garasjeport fra leilighetene.
   Se Sak B.
   C) Innlevert fra seksjonsnummer 151, og styrets innstilling. Vedr Kjøring på gangveier.
   Se Sak C.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   Innstilling fra valgkomiteen

Vel møtt!

Sandnes, 12.05.2026

Styret i Sameiet Sanz Terrasse

Toralv Nordbø - Regine Schmidt - Arne Skjæveland - Geir Vølstad

Årsregnskap 2025 Sameiet Sanz Terrasse

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Skjæveland, Arne (23.04.1973), signert 13.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), signert 13.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), signert 14.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), signert 14.04.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS.
Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Sameiet Sanz Terrasse

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		3 499 260	3 499 080	3 499 260	3 674 034
Måler avregning		51 575	45 000	33 750	51 575
TVpakke		474 144	474 144	474 144	474 144
Diverse		69	0	9 575	0
Sum Inntekter		**4 025 048**	**4 018 224**	**4 016 729**	**4 199 753**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	136 920	136 800	479 220	136 920
TV pakke		474 144	474 147	474 144	474 144
Renovasjon		906 441	850 000	704 272	920 000
Energi	2	587 756	820 000	648 069	745 000
Renhold		148 659	220 000	168 018	200 000
Vaktmester		222 032	180 000	157 279	200 000
Drift og vedlikehold	3	996 645	650 000	551 545	810 000
Vedlikeholdsavsetninger	4	0	0	0	0
Revisjonshonorar	5	10 480	9 500	10 145	9 500
Honorar regnskapsfører FF		94 035	95 000	91 335	95 000
Honorar FF videre fakturert		0	500	1 438	500
Konsulent/Juridisk bistand mm		133 139	150 000	152 703	100 000
Forsikringspremier		415 000	415 000	373 546	450 000
Administrasjonskostnader		27 304	53 000	38 093	53 000
Sum kostnader		**4 152 555**	**4 053 947**	**3 849 806**	**4 194 064**
Driftsresultat		**-127 507**	**-35 723**	**166 923**	**5 689**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		81 093	2 500	83 999	2 500
Netto finansposter		**81 093**	**2 500**	**83 999**	**2 500**
Resultat		**-46 414**	**-33 223**	**250 922**	**8 189**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 13.04.2026
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 13.04.2026
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 14.04.2026
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2026

Forseglet av
3
Posten Norge

Sameiet Sanz Terrasse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		23 761	28 527
Andre kortsiktige fordringer		311 398	314 605
Bankinnskudd,kontanter			
Bankinnskudd		2 849 846	2 990 287
Sum omløpsmidler	7	**3 185 005**	**3 333 420**
SUM EIENDELER		**3 185 005**	**3 333 420**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	6	1 489 689	1 536 103
Sum egenkapital		**1 489 689**	**1 536 103**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser	4	1 006 229	1 006 229
Langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		412 745	454 365
Påløpte kostn. og forskuddsbet. inskudd		276 342	336 722
Sum kortsiktig gjeld	7	**689 087**	**791 088**
Sum gjeld		**1 695 316**	**1 797 317**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 185 005**	**3 333 420**

Sted: _____ dato: _____

Navn
Leder

Navn

Navn

Navn

Navn

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 13.04.2026
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 13.04.2026
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 14.04.2026
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2026

Forseglet av
4
Posten Norge

Sameiet Sanz Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt inviduell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskriving foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjeneste pensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	120 000	420 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	59 220
Sum personalkostnader	**136 920**	**479 220**

Note 2 Energi

	2025	2024
EL fellesareal	535 556	614 123
Måleravregning	52 200	33 945
Sum	587 756	648 069

Note 3 Vedlikehold

	2025
Port og Dører	120 941
Heis	144 673
Brannalarm	63 834
Bytte målere	338 294
Elektro	23 646
Fasade	84 252
Fasade/renhold	48 728
Sprinkler	55 543
VVS	116 735
Sum	996 645

Dokumentet er signert digitalt av:
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 13.04.2026
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 13.04.2026
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 14.04.2026
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Regnskap 31.12.2025	Årets avsetn	Regnskap 31.12.2024
Avsetning til vedlikehold	1 006 229	0	1 006 229
Sum avsetning til vedlikehold	**1 006 229**		**1 006 229**

Note 5 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 10 480

Note 6 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2025	Årets resultat	Regnskap 31.12.2024
Egenkapital	1 489 689	-46 414	1 536 103
Sum egenkapital	**1 489 689**		**1 536 103**

Styret foreslår at underskuddet føres mot opptjent egenkapital.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 7 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2025 kr. 2 495 919

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Dokumentet er signert digitalt av:
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 13.04.2026
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 13.04.2026
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 14.04.2026
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

RSM Norge AS
Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Sanz Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sanz Terrasse som viser et underskudd på NOK 46 414. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

Penneo Dokumentnøkkel: Z4HJM-HFAOH-6R6MO-CN543-TUUOD-C1NEU

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Revisors beretning 2025 for Sameiet Sanz Terrasse

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sandnes, 15. april 2026
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z4HJM-HFAOH-6R6MO-CN543-TUUOD-C1NEU

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1106879
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-15 08:49:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z4HJM-HFAOH-6R6MO-CN543-TUUOD-C1NEU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsrapport for årsmøte 2026
fra styret Sameiet Sanz Terrasse

I. Beliggenhet og virksomhet

Sameiet Sanz Terrasse, gnr. 38 bnr. 187, ligger i Sandnes kommune, Hanaveien 19, 21, 23, 4327 Sandnes, og virksomheten består i drift og forvaltning av eiendommen / boligsameiet.

II. Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har et offentlig pålagt særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll og etableres et HMS-system, ref bl a *Internkontrollforskriften*. Det er styrets ansvar å ha oversikt over alle fellesarealene. I tillegg skal styret informere eier av den enkelte bruksenhet om det ansvaret den enkelte eier/bruker har etter lov og forskrift. Styret skal blant annet påse at det kartlegges for mulig fare for ulykker og uønskede hendelser og på denne bakgrunn foreta en risikovurdering, samt utarbeide planer og gjennomføre tiltak for å redusere denne risikoen.

HMS arbeid i sameiet vil si å verne om liv, helse og materielle verdier og skape et godt og trygt miljø. Styret skal ivareta internkontrollen med hensyn til blant annet felles brannvern, felles elektrisk anlegg, felles VVS/rør-anlegg, og lekeplassutstyr.

III. Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder..... Toralv Nordbø
Styremedlem..... Arne Skjæveland
Styremedlem..... Geir Vølstad
Styremedlem..... Regine Schmidt
Varamedlem ..... Lorna Hetland

IV. Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2025 var mest preget av tre forhold:
a. de få gjenstående manglene som utbygger i 2020 ble dømt til å utbedre, men som fortsatt ikke var helt ferdig utbedret
b. utskifting av effektmåler i vannskapet i alle leilighetene i sameiet
c. montering av toppbeslag på rekkverksglassene i sameiets perimeter-rekkverk

Etter at utbygger som følge av kraftig påtrykk fra styret utbedret noen ytterligere vannlekkasjer i 2024, hevdet utbygger nok en gang at alle vannlekkasjer nå var utbedret. Det krevde meget iherdig innsats fra styret, med nødvendig sakkyndig/juridisk bistand, å påvise at så ikke var tilfelle, og ytterligere innsats å få utbygger til å utbedre et større område (med ny utvendig membran) i østre del av området mellom nr 19 og 21 i 2025. Etter dette hevdet utbygger igjen at alle vannlekkasjer var utbedret. På ny måtte styret påvise at det ikke var korrekt. Etter hvert aksepterte utbygger å utføre ytterligere utbedring (2026). Dette er i hovedsak mindre lekkasjer. Det forventes nå ikke større utvendige oppgravinger. Gjenstående, som også inkluderer noe dokumentasjons-arbeid, har begrenset økonomisk / juridisk risiko for seksjonseierne.
For ordens skyld minnes det om at utbygger (Nåbo, tidligere Bonava/NCC Bolig) etterlot seg meget betydelige mangler ved oppføringen, og at styret har fått utbygger (bla via dom i 2020) til å utbedre mangler for flere til talls millioner kroner, som ellers ville falt på seksjonseierne å betale.
Årelang kontinuitet og uvanlig stor egeninnsats fra styret har vært avgjørende for at dette er oppnådd. Også i 2025 utførte styret ulønnet arbeid for over kr 1 mill iht SSBs beregningsnorm Behovet for slikt ekstraordinært arbeid skyldes i første rekke utbyggers vedvarende urimelige håndtering/sendrektighet, og forventes derfor sterkt redusert når utbyggers etterslep i nær

fremtid forventes borte. Fortsatt kontinuitet i styrets pågående arbeid/oppfølging er en forutsetning for dette.

Det ble avholdt 8 styremøter med fysisk oppmøte, hvor det bl a ble behandlet 43 protokollførte saker. I tillegg har det vært løpende kontakt internt i styret, direkte og via telefon/epost.

Hovedtyngden av styrets arbeid skjer gjennom den daglige aktiviteten med saksutredning og kontakt/oppfølging med de ulike parter nødvendig for hver enkelt sak - herunder forretningsfører, utbygger, entreprenører, leverandører av ulike tjenester, sakkyndige, offentlige myndigheter, og ikke minst andre seksjonseiere.

Hovedsaker styret arbeidet med i 2025 og resultater oppnådd:

- De viktigste sakene både ut fra viktighet / økonomiske konsekvenser for sameiet som fellesskap / den enkelte seksjonseier, og ut fra medgått arbeidstid for styret, er arbeidet for å oppnå utbyggers fortsatte utbedringer, nevn foran. I 2025 kom dette et langt og viktig steg nærmere fullføring, og det aller meste av manglene som utbygger etterlot seg og/eller ble dømt til å utbedre i 2020, er nå utbedret eller bekreftet vil bli utført.

- Målerne som registrerer energiforbruk til oppvarming ved hjelp at radiatorer i den enkelte leilighet (effektmålerne) hadde i 2025 nådd enden av sitt livsløp og måtte derfor skiftes ut i alle leilighetene. En stor takk til alle seksjonseiere for utmerket samarbeide under denne prosessen!

- Rekkverksglassene i sameiets perimeter rekkverk har påbegynt delaminering, særlig i overkant. For å forsinke denne prosessen mest mulig, og derved opprettholde estetikk og utsette kostnad med utskifting lengst mulig, ble det i samsvar med sakkyndig råd i 2025 montert topp-beslag på disse rekkverksglassene.

- Det ble utført ordinært årlig vedlikehold (herunder basert på sakkyndig tilstandsvurdering) med tilsyn, rengjøring, samt mindre nødvendige reparasjoner/utskiftinger, e.g.

  - betongreparasjoner av muren under rekkverket på sørsiden av sameiet og den steinbelagte fasaden mot Hanaveien og Skippergaten
  - utskifting av div slitasjedeler på heiser
  - utskifting av 2 branndører i heisganger, som hadde deformert så mye at de ikke lenger kunne justeres for forskriftsmessig brannlukking. Byttet fra tre til stål for å unngå tilsvarende utvikling
  - utskifting av dørautomatikk for en branndør i underetasjen
  - utskifting av varmeelement i en VB teknisk rom

- Styret har ellers utført ordinær forvaltning av sameiet iht gjeldende lover, forskrifter og vedtekter, herunder:
  - Etablert/fulgt opp nødvendige serviceavtaler
  - Fulgt opp sameiets vedtekter og ordensregler som pålagt. Nesten alle seksjonseiere har etterlevd disse på en utmerket måte – til alles nytte og fordel. Mange takk - på vegne av alle!
  - Ivaretatt Internkontrollforskriftens krav om HMS tiltak i sameiet, både for fellesareal og informasjon til seksjonseiere om deres ansvar for egen bruksenhet.
    NB! Minner om at det er helt avgjørende for både den enkelte seksjonseier og alle øvrige seksjonseiere at den enkelte seksjonseier ivaretar dette HMS ansvaret i egen leilighet fullt ut – ref bl a sjekklisten som styret sender alle seksjonseiere hvert år (jan/feb)!
  - Fulgt opp eventuelle planer for utbygging / utvikling av naboeiendommer, som ellers kan få store negative konsekvenser for vårt sameie.

Styret har følgende mål og planer for videre arbeid:
Styrets mål for videre arbeid er å sikre interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne, herunder økonomisk - ved så langt praktisk mulig å holde kostnader nede og tilstand på infrastruktur og eiendomsverdi oppe, samt oppnå et best mulig bomiljø for alle. Dette er krevende å få til i alle sameier, og noe styret alene ikke kan oppnå. Det er derfor svært gledelig at også de aller fleste seksjonseierne bidrar positivt til å kunne oppnå disse målene.

I fortsatt arbeid for å oppnå forannevnte mål vil styret:

- Fortsette å forvalte sameiet iht lov og vedtekt/forskrift slik at seksjonseiernes interesser totalt sett ivaretas best mulig, herunder søke nødvendig sakkyndig støtte for å ivareta dette godt nok.
- Med nødvendig byggesakkyndig og juridisk støtte fortsette å følge opp gjenstående reklamasjoner og mangler, herunder forhold som følger av tingrettsdommen 22.10.2020. Resultat vil bli meddelt seksjonseierne fortløpende som mulig.
- Ivareta Internkontrollforskriftens krav om HMS tiltak i sameiet.
- Jevnlig revurdere og reforhandle serviceavtaler, inkludert forsikringsavtale.

Sameiet hadde i 2025 følgende avtaler

- Avtale om forretningsførsel med Resultat24
- Sameieforsikringsavtale med if
- Leveranse av TV og Internett med Lyse Altibox
- Serviceavtale for heisene og alarmassistanse for heisene med KONE AS.
- Serviceavtale for overføring av sprinkler-/brannalarm til 110 med AddSecure
- Kontrakt med Rogaland Brann og Redning IKS for mottak av sprinkler-/brannalarmoverføring og utrykning
- Avtale med NOHA om årlig kontroll av felles brannslukkingsapparater (u.etg)
- Serviceavtale for VVS, inkl sprinkleranlegg og varmtvannsanlegg (forbruk og oppvarming) med Sig Halvorsen og samarbeidende firma - Aktiv Sprinkler og Energi & Miljø
- Serviceavtale for felles ventilasjonsanlegg med Stavanger Klima
- Serviceavtale med Bjelland Automatic AS for service/kontroll for dørautomatikkene og sameiets felles branndører
- Serviceavtale for uteanlegg og vaktmestertjenester for sameiets fellesarealer med Flotte Randaberg
- Serviceavtale for renhold med Jurate Renhold
- Serviceavtale for pumper i utvendig pumpekum for avløp med Grundfos Norge AS
- Serviceavtale for sameiets garasjeport med Dør & Portservice AS
- Nød-nøkkel avtale med Avarn Security (tidligere del av NOKAS).

V. Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon
Resultat24 AS utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er RSM Norge AS.

Sameiets eiendom og forsikring.
Sameiet består av i alt 88 boligseksjoner samt fellesarealer.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i if Skadeforsikring.

Merk at nevnte forsikring omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier er selv pliktig til å tegne innbo-/hjemforsikring for egen seksjon/bruksenhet, ref sameiets Vedtekter § 17. Dette gjelder også ved utleie.
Og husk at i alle saker som kan angå sameiets forsikringsforhold må styret kontaktes umiddelbart, og *før* noen kontakt med if Skadeforsikring, ref sameiets Vedtekter § 17.

Økonomi
Sameiets eneste inntektskilde er innbetalte felleskostnader. Disse må derfor i sin helhet dekke alle sameiets utgifter – i.e. all drift og vedlikehold av sameiet, inkludert nødvendige utbedringer og/eller ekstraordinært vedlikehold. I henhold til sakkyndig vurdering må årlig behov for vedlikehold av et sameie som vårt forventes å beløpe seg til gjennomsnittlig ca kr 1 mill, men hvor det faktiske behovet de ulike år normalt vil variere meget betydelig.
For første gang på to år ble felleskostnadene økt fra 01.01.2026. Økning i felleskostnader har gjennomgående vært lavere enn prisveksten. Dette er muliggjort som følge av meget nøysom forvalting, samt egeninnsats fra styrets side langt ut over det som er normalt og/eller kan forventes.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk. Sameiets regnskap er revidert av statsautorisert revisor utpekt av årsmøte.
Foreslått styrehonorar angår perioden mellom årsmøter 2025 og 2026.
Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.
Sameiet har positiv egenkapital pr 31.12.2025.
Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret
Sameiet Sanz Terrasse

Sandnes 6. mai 2026

Regine Schmidt
Styremedlem

Arne Skjæveland
Styremedlem

Geir Vølstad
Styremedlem

Toralv Nordbø
Styreleder

Sak A – Vedr HMS

Saken er innlevert til årsmøte 2026 av seksjonseier Per Ove Pettersen, 21B 302, som følger:

Til årsmøte i Sameiet Sanz terrasse, 2026.01.27 Hana 27.01.2026,

Ad sjekkliste for HMS-kontroll.

Jeg har nå bodd i sameiet siden april 2015, og bemerker en del saker i forbindelse med ansvar og plikter for styret i sameiet.

1. I henhold til informasjonsbrosjyre fra Norsk brannvern sier denne at brannapparater i eierseksjonene skal kontrolleres av autorisert personell en gang per 5. år, samt at det skal sendes til et autorisert firma hvert 10. år for en fullstendig kontroll og merkes med tid for dato år og godkjenning fra dette firmaet. Dette kan jeg ikke se er utført i min leilighet. og ligger under styrets ansvar å organisere og gjennomføre.

2. da det gjelder plassering av brannapparater i forbindelse med garasje og ganger mot heis, må det finnes en løsning for å plassere disse på utsiden av dørene inn til gangen ved heisene på garasjesiden på grunn av at det er der det meste av brannfeller med ladere og andre risikokilder . Det er jo slik i dag at man må låse seg inn i en gang med 2 sprinklerdyser som jo er ganske godt dekket, så de gjør vel bedre nytte på garasjesiden ved inngangene til heisen.

3. Disse bør jo også stå i et skap som er støv- og gasstett slik at de virker da det er behov for dette. Vanlig er og at disse har et brannteppe i samme skapet, og at disse er plombert for at det da er lettere for å se om disse har vært åpnet eller i bruk. Kan heller ikke se at det finnes en bærbar båre for å transportere ut personer ved en eventuell evakuering av garasjen.

4. Det bør og være merket med rømningsveier og forbud mot bruk av heis ved en eventuell evakuering av byggene. Dette må og ha en opplysning om hvor man skal ringe for å kontakte brann og redning, samt hvem som er HMS ansvarlig i sameiet. Dette skal etter skrivene som jeg har sent med være en annen enn styreleder på grunn av jobbens ansvar.

5. Da det gjelder dører fra gang ved heis i underetasjen, er det flere plasser at disse dørene som er stål branndører skal være gass og røyktette, noe som ikke er i orden i flere av disse. Disse er dører inn til trapperom som er en viktig rømningsvei i blokkene.

6. Da det gjelder kontroll av alt teknisk utstyr for stoppekraner og brytere i leilighetene, er dette, med den eldre gruppen som bor i sameiet, nesten som å tippe og vinne, for det er ikke mange som har kompetanse på kontroll av det som er montert rundt i leilighetene som hver enkelt uten kompetanse kan utføre, og det blir da en holdning om at, går det så går det, men ikke at dette utstyret fungerer som det skal og bør.

7. Da det gjelder det elektriske anlegget går det under det samme som foregående punktet så dette er heller ikke godt å gjennomføre uten den nødvendige kompetansen.

Det å ha det daglige vedlikeholdet på sine hjelpemidler i leiligheten som brukes nesten daglig, er vel en sak for hver enkelt, og lager dermed sjekklisten til styret mer komplisert, og man får ikke tilbakemelding om de viktige byggtekniske tingene som ikke er i orden. Det som går på det inne i vegger og tak er styrets ansvar og personlige ting er brukers ansvar.

Mener saken må tas opp på årsmøte i sin helhet med den dokumentasjonen som er vedlagt for en skikkelig utredning.

Per Ove Pettersen, B41.



Hvem har ansvaret for brannsikkerheten i borettslag og sameier?

5. juni 2025 av Brannkontroll Norge

Eier/driftsansvarlig har ansvaret for å sikre at slokkeutstyr i fellesarealer fungerer, samt at beboere er informert om og klar over krav til vedlikehold og kontroll.

I borettslag/sameier er dette styret, som gjerne har en person som er brannansvarlig.

Les også: Styrets ansvar for brannsikring og kontroll av brannalarmanlegg i borettslag og sameier

Slokkemidler inne i boliger skal også vedlikeholdes slik at det virker som tiltenkt ved branntilløp. Her skiller vi mellom at beboer selv gjennomfører ettersyn og faglig vedlikehold gjort av sertifisert personell. Den faglige kontrollen utføres av fagperson godkjent av Rådet for vedlikehold av brannslokkemateriell.

Hvor ofte må man kontrollere slokkeutstyr?

Borettslag / Sameier

Manuelt slokkeutstyr i næringslokaler og i fellesarealer i borettslag og sameier skal kontrolleres årlig av sertifisert personell. I boenheter skal pulverapparater ha faglig kontroll etter 5 år og må på service etter 10 år. Skumapparater skal ha service etter 5 år.

Les også: Alt du trenger å vite om kontroll av brannslukkere og annet slokkeutstyr

Den faglige kontrollen gjøres ved at fagpersonen rykker ut og gjennomfører kontrollen på stedet, mens "service" gjøres på et godkjent verksted.

En håndslokker som har hatt en godkjent faglig kontroll eller service vil alltid være påført en etikett som viser hva som er utført.

I egen bolig

Inne i bolig er beboer selv ansvarlig for egenkontroll, som bør gjøres 4 ganger i året. Er det et pulverapparat så skal dette snus opp ned fire ganger i året, det er viktig for å unngå at pulveret klumper seg.

I tillegg til egenkontrollen skal brannslokningsapparater kontrolleres hvert femte år av sertifisert personell.

Hvem utfører kontrollen av slokkeutstyr?

Branntek innehar de nødvendige sertifiseringene og kvalifikasjonene for å utføre både kontroll, vedlikehold og service på både Co2-, pulver- og skumapparater. Vi kan i tillegg utføre kontroll og service på brannslanger.

Vi er tilgjengelig på hele Østlandet og svarer på dine spørsmål på dagen.

som hjelper styret med å håndtere HMS-arbeidet på en trygg, effektiv og oversiktlig måte.

Tjenester vi kan bistå med: brannvern, kontroll av brannslukkere, internkontroll, systematisk HMS-arbeid, lekeplasskontroll.

6. Vær tydelig og tilgjengelig for beboerne

For å skape tillit og engasjement i bomiljøet er det viktig at beboerne til enhver tid vet hvem som sitter i styret, og hvordan de kan ta kontakt ved spørsmål eller behov. Ved endringer i styresammensetning eller kontaktinformasjon bør dette formidles tydelig og så raskt som mulig.

Mange borettslag og sameier benytter **digitale portaler for internkommunikasjon.** Dette kan forenkle den løpende dialogen med beboerne – gjennom nyhetsbrev, meldinger eller enkle innlegg som raskt formidler viktig informasjon.

For at slike løsninger skal fungere godt, bør de brukes jevnlig og være enkle å navigere – både for styret og beboerne. Det bør også være lett tilgang til sentrale dokumenter som møtereferater, vedtekter, husordensregler og annen felles informasjon i et oversiktlig dokumentarkiv.

Lettstyrt styreportal er kjent som Norges mest brukervennlige styreportal. Her får boligselskapet en alt-i-ett-løsning der all kommunikasjon og dokumenthåndtering er samlet på ett sted. Når alt styrearbeid er tilgjengelig i samme løsning, blir det enklere å holde god kontinuitet og oversikt – samtidig som viktig informasjon blir mer tilgjengelig for beboerne.

7. Del oppgaver og involver flere

Det er viktig å fordele arbeidsoppgaver slik at ikke alt faller på styreleder. **Opprett gjerne arbeidsgrupper for spesifikke oppgaver**, og involver beboere med relevant kompetanse eller engasjement. Når flere deltar, styrkes både gjennomføringsevnen og eierskapet i bomiljøet. Samtidig kan tiltakene få bedre kvalitet og bredere støtte blant beboerne.

Slike arbeidsgrupper kan blant annet være:

- Utemiljøgruppe
- Vedlikeholdsgruppe
- HMS- eller sikkerhetsgruppe
- Arrangementskomité

Ved større eller mer komplekse prosjekter kan det være nyttig å hente inn ekstern bistand. Vi tilbyr både prosjektadministrasjon og oppfølging av tekniske tiltak og rådgivning for styret og arbeidsgrupper – og kan bistå med planlegging, oppfølging og gjennomføring gjennom hele prosessen.

Tjenester vi kan bistå med: prosjekter og oppgraderinger, teknisk forvaltning, prosjektadministrasjon, styrerådgivning, driftskoordinator

8. Hold styremøtene effektive og strukturerte

Gode styremøter kjennetegnes av **tydelig agenda, relevante saker og ryddige referater.** En kort befaringsrunde før møtet kan være nyttig for å få visuell oversikt over eiendommen.

Referatene bør angi:

- Hvilke vedtak som er gjort
- Hvem som har ansvar for oppfølging
- Frister for gjennomføring

Bruker styret Lettstyrt styreportal, blir årsmøter og styremøter enklere å planlegge og gjennomføre. Hele møteprosessen – fra innkalling og agenda til referat og digital signering – foregår i én og samme løsning. I tillegg kan styrets oppgaver og frister føres inn i en oversiktlig kalender med ansvarlig person og status, slik at arbeidet blir enklere å følge opp og dokumentere over tid.

Flere borettslag og sameier henter inn ekstern bistand for å styrke styrearbeidet – enten som rådgiver eller som midlertidig styreleder ved behov. Hos oss får du tilgang på erfarne fagpersoner som kan bidra med struktur, møteledelse og objektiv veiledning, og hjelper styret med å etablere gode rutiner som kan videreføres internt over tid.

Tjenester vi kan bistå med: styrerådgivning, ekstern styreleder.

9. Følg lover og regler – og søk hjelp ved behov

Styret må forholde seg til blant annet Borettslagsloven eller Eierseksjonsloven. Det er viktig å ha kjennskap til juridiske krav, og **vite når man bør søke profesjonell hjelp.**

Risikoanalyse ved brann

Ved en oppstått brann må det legges til rette for sikker evakuering, samt effektiv brannslukking i henhold til loven.

Blokkering av rømningsveier

Personlige gjenstander i fellesområder eller på balkong kan hindre effektiv evakuering.

Låste branndører og defekte dørpumper

- Branndører skal ha godkjenneise festet pa innsiden av døren og være tette. Lukket. men ikke last.
- Brannporter skal kunne lukkes helt igjen
- Dørpumper skal fungere og gå i lukket posisjon

Brannslanger

Jevnlig kontroller funksjon, plassering og alder samt hva de er utsatt for.

Slokkeutstyr

Sikre rett plassering for forventet bruk og rett effekt.

Når risikoanalysen er gjennomført kan styret bestemme tiltak som skal settes i gang i brannkontrollen.



19



Styret i boligsammenslutingen har ansvar for sikkerheten til beboere. Brannsikkerhet bør stå på agendaen minst en gang per år. Kartlegging, utbedringer og koordineringer bør være delegert til en i styret som tar et overordnet HMS-ansvar i boligsammenslutningen.
Styret skal blant annet:

- Treffe tiltak for at varsling, slukning og rømning av boenhetene er forsvarlig ivaretatt (forskrift om brannforebygging §7)
- Sørge for at bygningsmassen er oppgradert i henhold til (forskrift om brannforebygging §8)
- Skaffer seg nødvendig pålagt dokumentasjon i henhold til (forskrift om brannforebygging §10)
- Styret har plikt til internkontroll (internkontrollforskriften §4)



Internkontrollens §4 og §5

– Plikt til internkontroll, og krav til dokumentasjon.

Hva innebærer dette for styret?
Alle styrer i virksomheter, herunder også borettslag, sameier og vel-foreninger må jobbe med internkontroll. Det må dokumenteres skriftlig hvordan det systematisk jobbes med helse- miljø og sikkerhetsarbeid i boligsammenslutningen. Dette samt forskrift om brannforebygging sine krav til dokumentasjon er fundamentet i det organisatoriske arbeidet i deres boligsammenslutning.

La oss i Norsk Brannvern være en del av deres rutine når det kommer til årlig kartlegging og systematiske kontroller av branntekniske installasjoner. Vår «standardpakke årlig kontroll for boligsammenslutninger» utføres i over 2000 boligsammenslutninger hvert år. Ta kontakt for mer informasjon om dette.

20

Forskrift om brannforebygging §4 og §8

– Plikt til å kjenne sitt bygg, krav til oppgradering.

Hva innebærer dette for styret?
Det må dokumenteres at styret kjenner kravet til brannsikkerhet som gjelder for sine byggverk.

I nye bygg vil et brannkonsept fortelle om dette. I eldre bygg må det foreligge en brannteknisk tilstandsvurdering av bygget. Dette dokumentet beskriver hvordan bygget er bygget med tanke på brannsikkerhet. Styret vil da ha kontroll på hva som er brannceller, hvilke tekniske installasjoner som skal gjør hva ved et eventuelt branntilløp, og hvordan bygget er tenkt brukt.

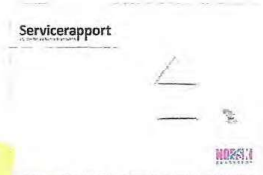
Det er krav til at alle bygg skal være oppdatert sikkerhetsnivået til minimum byggeforskriftene som gjaldt i 1985. Vi i Norsk Brannvern kan hjelpe dere med utarbeidelse av denne brannteknisk tilstandsanalysen. Dette er fundamentet i det brannteknisk sikkerhetsarbeidet i deres boligsammenslutning.

Forskrift om brannforebygging §7

– Krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr

Hva innebærer dette for styret?
Det er krav at alle boliger og fritidsboliger er utstyrt med brannalarmanlegg, eller tilstrekkelig antall røykvarslere.

Styret i boligsammenslutningen har et koordineringsansvar og Norsk Brannverns erfaring tilsier at der hvor styret ikke tar felles ansvar for innkjøp, montering og kontroll av brannvarsling og brannslukningsutstyr, så vil det være avvik. §Vi i Norsk Brannvern kan montere alt fra brannalarmanlegg til enkeltstående røykvarslere. Dette er vurderinger som tas sammen med styret, med utgangspunkt i byggets tilstandsanalyse. Vi kan også levere nye eller miljømessig mer gunstige ombrukte brannslukkere til boligsammenslutningen. Beboere kan sette sine gamle apparater utenfor døren, og i løpet av en dag får alle byttet sine apparater.enkelt for styret, enkelt for beboere og enkelt for oss som leverandør.



Det er en rekke andre lovkrav når det kommer til dette med brannsikkerhet. Vi har her tatt et utdrag og forenklet for styrer i boligsammenslutninger. For mer informasjon anbefaler vi å se vår hjemmeside, og send oss gjerne en forespørsel om et uforpliktende møte.

www.norskbrannvern.no



NORSK BRANNVERN
PART OF PROSERO

Norsk Brannvern er en av Norges største brannforebyggende aktører. Vi er totalleverandør innenfor brannsikring.

Vår visjon er at alle norske hjem og arbeidsplasser skal være godt brannsikret.

Vårt mål er å ha 0 døde i brann i 2025.

Les mer om målsetningen og hvordan du kan bidra på:
www.nulldøde.no

Ta kontakt med oss:

Tel: 32 27 35 28
Epost: post@norskbrannvern.no

www.norskbrannvern.no

PART OF PROSERO SECURITY GROUP

Norsk Brannvern er en del av Nordeuropas ledende sikkerhetsselskap Prosero Security Group

Vi kan som konsern blant annet gi gode tilbud på:

Lås og nøkkelsystemer | Dører | Kameraovervåkning Alarmsystemer | Porter | Adgangssystem



Alt du trenger å vite om kontroll av brannslukkere og annet slokkeutstyr

May 3, 2022

I alle bygg der brann kan oppstå, skal det være manuelt brannslokkeutstyr tilgjengelig for en effektiv slokkeinnsats i startfasen av en brann. Som del av beredskapen kreves det også at dette utstyret kontrolleres jevnlig.

Her svarer vi på noen av de vanligste spørsmålene vi får vedrørende kontroll av slokkeutstyr:

- Hva menes med slokkeutstyr?
- Hvem har egentlig ansvaret for slokkeutstyret?
- Hvor ofte må man kontrollere slokkeutstyr?
- Hvem utfører kontroll?

Hva menes med slokkeutstyr?

Manuelt slokkeutstyr er enten brannslanger eller apparater som gjerne består pulver, skum, vann eller Co2. Disse er gjerne plassert strategisk rundt i bygg for å kunne slokke branner i en tidlig fase.

Hvem har egentlig ansvaret for slokkeutstyret?

Siste innlegg

Nødlys i næringsbygg – en avgjørende del av brannsikkerheten

Nødlys i borettslag og sameier – trygg rømning og lovpålagt ansvar

Nødlys installasjon – hva påvirker prisen?

Årskontroll av brannalarmanlegg – en lovpålagt trygghet

Brannalarmanlegg i næringsbygg – sikker varsling og tydelig ansvar

Hvem har ansvaret for brannsikkerheten i borettslag og sameier?

Brannsikkerhet er noe alle må ta på alvor. I borettslag og sameier er det imidlertid klare regler for hvem som har ansvar for hva. Enten du er styremedlem, andelseier eller seksjonseier, bør du vite hvilke plikter som gjelder når det kommer til røykvarslere, slukkeutstyr og vedlikeholdsrutiner.

Styrets ansvar i borettslag

I et borettslag er det styret som har det overordnede ansvaret for at hver boenhet er utstyrt med godkjent brannvernutstyr. Dette inkluderer:

- Røykvarslere
- Brannslukningsapparat eller brannslange
- Rutiner for jevnlig kontroll og vedlikehold

Styret skal også informere beboerne om utstyret og dets vedlikehold, og oppfordre dem til å melde fra dersom noe mangler eller ikke fungerer. Dette er en del av internkontrollsystemet, som skal sikre at borettslaget har forsvarlige rutiner for å forebygge brann og begrense skade.

Det er viktig å være klar over at dersom en brann oppstår og det viser seg at styret har forsømt sine plikter, kan borettslaget bli erstatningspliktig.

Hva skjer ved salg av bolig i borettslag?

Det er ikke uvanlig at brannvernutstyr fjernes ved boligsalg – ofte tar selger det med seg, uten å vite at det faktisk tilhører borettslaget. Dette er ikke tillatt, og borettslaget kan kreve erstatning.

Selv om utstyret er fjernet, forblir ansvaret hos borettslaget. Det er styrets ansvar å sørge for at nytt utstyr blir montert hos den nye eieren.

Beboerens ansvar i borettslag

Beboeren har ansvar for å kontrollere at brannvernutstyret fungerer. Det innebærer:

- Å skifte batterier i røykvarsleren
- Å teste og rengjøre varsleren jevnlig

Derimot er det fortsatt styrets ansvar å sørge for:

- Service og utskifting av røykvarslere
- Kontroll og eventuell utskifting av brannslukkingsutstyr
- Etterfylling eller utskifting av pulverapparat minst hvert tiende år

Oppdager beboeren feil ved utstyret, skal dette umiddelbart meldes til styret.

Brannsikkerhet i eierseksjonssameier

I sameier er ansvaret fordelt annerledes. Her er det den enkelte seksjonseier som har ansvar for brannsikkerheten i egen bolig. Det betyr at hver eier selv må:

- Skaffe nødvendig utstyr
- Sørge for kontroll og vedlikehold
- Utføre service og utskifting ved behov

Likevel har styret i sameiet ansvar for internkontrollsystemet – også med tanke på brannvern. Det skal være rutiner og dokumentasjon som sikrer at sameiet som helhet ivaretar brannsikkerheten.

Faren ved manglende oppfølging

Et kjent problem i sameier er at en ansvarlig eier fortsatt kan være utsatt for brannfare dersom naboen ikke har gjort sin del. Dette kan få alvorlige konsekvenser, og understreker behovet for felles tiltak.

Anbefaling: Felles innkjøp og kontroll

For å sikre et jevnt sikkerhetsnivå anbefales det at sameier vurderer felles innkjøp og kontroll av brannvernutstyr. Dette sikrer at alle boliger har tilstrekkelig og riktig utstyr, og at vedlikehold skjer regelmessig. Det skaper trygghet – både for den enkelte og for fellesskapet.

Brannkontroll Norge – en trygg samarbeidspartner

Brannkontroll Norge bistår både borettslag og sameier med:

- Kontroll av brannteknisk utstyr
- Oppdatering og dokumentasjon av internkontrollrutiner
- Service og utskifting av utstyr
- Montering og rapportering

Vi gjør det enkelt å ivareta ansvaret for brannsikkerheten. Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat – vi hjelper dere med tryggheten.

Artikler
Profesjonell montering av brannalarmanlegg
Kostnadseffektive løsninger for kontroll og montering av brannsikkerhetsutstyr

Legg igjen en kommentar
/ henhold til NS 3910 og NS-EN 671-3

Styrets kommentar til Sak A – Vedr HMS

Seksjonseier Per Ove Pettersen har innmeldt én sak. Styret mottok den 30. april, på papir – totalt 12 A4 sider, hvorav 11 sider er kopier av kommersielle nettsider som selger tjenester / rådgivning innen HMS, brannvern, styreledelse.
I tillegg til å reklamere for egne tjenester, reflekterer informasjonen på disse 11 sidene også lover og forskrifter som er vel kjent for styret. Og som styret har sørget for at allerede i relevant grad er lagt til grunn for HMS og brannvern dokumentene og oppleggene for vårt eierseksjonssameie. Med nødvendige revisjoner / oppdateringer har disse vært praktisert i sameiet siden 2018, herunder HMS info som er sendt alle seksjonseiere årlig. Den bør derfor også være velkjent for alle seksjonseierne.

Styret vil understreke at forhold som angår HMS / brannvern er vitale – da de angår seksjonseiernes / beboernes liv og helse og verdier. Som dokumentert på en rekke ulike måter er dette noe styret i praktisk arbeid tar på aller største alvor, og sørger for at ivaretas i tråd med gjeldende lover og forskrifter på en trygg og god måte i vårt sameie.
Slik sett setter styret pris på at spørsmål om disse tema får størst mulig oppmerksomhet. Styret har derfor valgt å inkludere i innkallingen også de 11 sidene kopiert fra kommersielle web-sider, selv om det gir en stor volumøkning i innkallingen.

Dessuten må vi alle huske at det viktigste HMS- og brannvern-arbeid er å forhindre/forebygge at ulykker/skader og/eller brann skjer, noe styret også legger til grunn i sitt arbeid.

Men det er også viktig å understreke at *det Pettersen har skrevet* inneholder direkte **feilaktige påstander**. Se også styrets merknader med rød skrift i hans innspill nedenfor. Hans fremstilling er dessuten slik at man lett oppfatter at det er bekymringsfulle mangler på flere områder innen HMS / brannvern i vårt sameie, og at styret ikke ivaretar sin lovpålagte rolle. **Ingen av delene er korrekt.**

Hans feilaktige og tidvis insinuerende fremstilling er egnet til å skape ubegrunnet uro og frykt hos seksjonseierne / beboerne. Dette forsterkes ytterligere av meldinger fra seksjonseiere om at de har opplevd seg verbalt pådyttet et tilsvarende feilaktig skremme-budskap av Pettersen. Det er beklagelig og uheldig.

For det er kort sagt dokumenterbart feil at det er mangler ved sameiets HMS / brannvern som tilsier uro / frykt. Det er heller ikke andre forhold som gir saklig grunn for uro / frykt i vårt sameie, inkludert styrets håndtering av sin rolle.

Ingen systemer / opplegg er imidlertid perfekte, eller kan garantere at ulykker / brann ikke skjer. Alle systemer / opplegg av denne art er dessuten avhengig av at **alle** involverte ivaretar sin rolle godt nok, og av at systemene / oppleggene følges opp og oppdateres som nødvendig. Styret bekrefter at sistnevnte blir gjort i vårt sameie.

For å opplyse om den faktiske situasjonen, og derved redusere eventuell ubegrunnet uro / frykt som måtte være skapt på områder Pettersen omtaler, og ukorrekt hevder er feil / mangelfullt håndtert av styret, nevnes kort:

A. Styret er fullt bevisst sin oppgave og sitt ansvar, og ivaretar disse iht gjeldende lover og forskrifter – ikke iht egne eller tilfeldige seksjonseieres personlige oppfatning om hva det burde være. Det er dokumenterbart at styret gjør dette, mens det ikke er fremlagt noen dokumentasjon for det motsatte.

B. Sameiet har et sakkyndig basert opplegg for HMS og brannvern, som er basert på og ivaretar gjeldende lover og forskrifter. Dette vurderes årlig, med revisjon av HMS håndboken hvert 5. år – sist utført i 2024.
Dette ble dessuten offentlig evaluert og bekreftet i god tilstand ved el-tilsynets kontroll / revisjon i sameiet i 2023.

C. Som kjent inkluderer dette opplegget bl a at styret hvert år sender ut informasjon til alle seksjonseiere om sameiets HMS opplegg. Der er det bl a klart angitt

   a. hva som er styrets ansvar og hva som er den enkelte seksjonseiers ansvar – dette er basert på lover og forskrifter for et *eierseksjonssameie som vi er*, ikke på regler for e.g. borettslag eller på tilfeldige personers oppfatninger
   b. en sjekkliste med konkrete punkter til støtte for den enkelte seksjonseiers egen-kontroll, samt bilde-dokumentasjon til støtte for enkelte av kontrollene (e.g. vannstopper og komfyrvakt)
   c. at det herunder er den enkelte seksjonseiers eget ansvar å sikre / kontrollere at det finnes nødvendig / pålagt brannvernutstyr og at dette er i godkjent stand, samt opplyst de formelle kravene som gjelder for dette
   d. at den enkelte seksjonseier selv er ansvarlig for å søke nødvendig (sakkyndig) støtte for å utføre nødvendige kontroller / utbedringer / oppdateringer i sin leilighet / bruksenhet. Dette må naturligvis gjøres for den enkeltes egen regning.

   Det må her bemerkes at ut fra det Pettersen har skrevet fremstår det som han ikke har lest eller ikke har forstått den HMS-informasjon han hvert år har mottatt.

D. Styret deltar minst årlig på ulike informasjonsmøter / kurs hvor man får nyttige oppdateringer og faglig påfyll både hva angår brannvern og HMS for øvrig, herunder i regi av Rogaland Brann og Redning IKS og Resultat24.

E. Som angitt i årsrapporten har sameiet inngått en rekke avtaler med sakkyndig kompetanse på sine felt for å ivareta nødvendig HMS og kontroll/service av brannvern i sameiets fellesarealer i samsvar med gjeldene lover og forskrifter. Noen eksempler nevnes kort:

   a. Årlig (oftere hvor forskrift angir dette) service og kontroll / testing av sameiets sprinkleranlegg, herunder FG kontroll, som også er viktig for at sameiets skade / brannforsikring skal gjelde
   b. Årlig service og kontroll av alle branndører i sameiets fellesareal, i tillegg utfører vaktmester flere kontroller hvert år
   c. Årlig service / kontroll av alle håndholdte brannslokkingsapparater i sameiets fellesareal (i underetasjen), i tillegg utfører vaktmester flere kontroller av disse hvert år
   d. 5-års el-kontroll
   e. Alle nødlys og lys for rømningsveier kontrolleres og testes av vaktmester flere ganger årlig

F. I samsvar med sameiets HMS håndbok gjennomfører også styret selv dokumenterte HMS runder i alle sameiets fellesarealer, inne og ute, hvor bl a kontroll / tilsyn av brannvern og vurdering av risikofaktorer inngår.
   Dessuten gjennomfører styret på frivillig basis svært hyppige kontroller / tilsyn (vanligvis daglig eller oftere) i sameiets fellesarealer hvor forhold av vesentlig betydning for bl a HMS og brannvern registreres.

G. Mangler / avvik som måtte bli registrert i prosessene nevnt i foregående punkter, eller på andre måter, blir fortløpende og nødvendig fagmessig utbedret (ref e.g. eksempel i årsrapporten om branndører).

H. Brannslukkingsapparatene i sameiets underetasje er plassert iht sameiets Brannkonsept, utarbeidet av SWECO med autorisert fagkompetanse.

I. Det er viktig for alle seksjonseiere og sameiet som fellesskap at styret ivaretar sitt lovpålagte ansvar for felles HMS / brannvern i vårt eierseksjonssameie.
   Men det er tilsvarende viktig for alle seksjonseiere og sameiet som fellesskap at den enkelte seksjonseier også ivaretar sitt lovpålagte ansvar for HMS / brannvern i sin egen leilighet / bruksenhet.

Dette opplyses det om i årlig HMS info som styret sender ut. Det nevnes også i styrets årsrapport.

Seksjonseiers ansvar innebærer bl a at om man ikke personlig er i stand til å utføre det som eget ansvar krever, så er man pliktig til for egen regning å skaffe nødvendig kompetanse / tjeneste for å få det utført tilfredsstillende.
Det ville representere vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter om dette ikke blir utført.

I denne sammenheng må det også minnes om at hver enkelt seksjonseier har ansvar for umiddelbart å melde alle feil / mangler / avvik man måtte oppdage til styret straks de oppdages. En stor takk til alle seksjonseiere som til tider har gjort det - noe alle seksjonseiere har nødvendige kontaktdata for å gjøre.

Merk dessuten at de formelle bestemmelsene og kravene er til dels *vesentlig forskjellige* for **eierseksjonssameier - som vi er**, og **borettslag - som vi *ikke* er**.

For oversikten og sammenhengens skyld fant styret det nødvendig å kommentere enkelte av Pettersens utsagn direkte i hans tekst. Styrets kommentarer er der skrevet med rød tekst i [ ].

****

Merk: Teksten nedenfor er styrets avskrift av det som ble mottatt på papir. Om det skulle vise seg å være feil / avvik, så er det styrets ansvar, og beklages. Rød tekst i [ ] er styrets merknader

****

Til årsmøte i Sameiet Sanz terrasse, 2026.01.27 Hana 27.01.2026,
[styret mottok saken 30. april, over 3 måneder etter den er datert, og har i mellomtiden ikke mottatt informasjon fra ham om noen av de forhold han nevner]

Ad sjekkliste for HMS-kontroll.

Jeg har nå bodd i sameiet siden april 2015, og bemerker en del saker i forbindelse med ansvar og plikter for styret i sameiet. [uklart, men insinuerer at styret ikke ivaretar sitt ansvar og sine plikter. Men det er verken dokumentert eller korrekt, se også pkt A i styrets kommentarer foran]

1. I henhold til informasjonsbrosjyre fra Norsk brannvern [kommersielt firma som selger rådgivning / tjenester] sier denne at brannapparater i eierseksjonene skal kontrolleres av autorisert personell en gang per 5. år, samt at det skal sendes til er autorisert firma hvert 10. år for en fullstendig kontroll og merkes med tid for dato år og godkjenning fra dette firmaet. [dette er opplyst i årlig HMS info som styret sender alle seksjonseiere] Dette kan jeg ikke se er utført i min leilighet [dette **er seksjonseiers eget ansvar** å sørge for – noe styret årlig har informert alle seksjonseiere om siden 2018. Det er uansvarlig, og vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, om seksjonseier ikke har utført nevnte kontroller / tiltak.], og ligger under styrets ansvar å organisere og gjennomføre [påstanden er feil. At den er feil bekreftes også på siste side i Pettersens eget vedlegg. Merk at Sameiet Sanz Terrasse er et eierseksjonssameie, ikke et borettslag - og at det er noe ulike lover og regler for disse]

2. da det gjelder plassering av brannapparater i forbindelse med garasje og ganger mot heis, må det finnes en løsning for å plassere disse på utsiden av dørene inn til gangene ved heisene på garasjesiden på grunn av at det er der det meste av brannfeller med ladere og ander risikokilder. Det er jo slik i dag at man må låse seg inn i en gang med 2 sprinklerdyser som jo er ganske godt dekket, så de gjør vel bedre nytte på garasjesiden ved inngangene til heisen. [plassert iht gjeldende Brannkonsept utarbeidet av sakkyndige, ikke tilfeldig oppfatning]

3. Disse bør jo også stå i et skap som er støv- og gasstett slik at de virker da det er behov for dette. Vanlig er og at disse har et brannteppe i samme skapet, og at disse er plombert for at det da er lettere å se om disse har vært åpnet eller i bruk. Kan heller ikke se at det finnes en bærbar båre for å transportere ut personer ved en eventuell evakuering av garasjen. [utført iht gjeldende bestemmelser og Brannkonsept utarbeidet av sakkyndige, ikke tilfeldig oppfatning]

4. Det bør og være merket med rømningsveier og forbud mot bruk av heis ved en eventuell evakuering av byggene. Dette må og ha en opplysning om hvor man skal ringe for å kontakte brann og redning, samt hvem som er HMS ansvarlig i sameiet. Dette skal etter skrivene som jeg har sent med være en annen enn styreleder på grunn av jobbens ansvar. [påstandene er feil. Krav i gjeldende lov / forskrift er ivaretatt. Om noen registrerer mangler / avvik må dette meldes styret omgående!]

5. Da det gjelder dører fra gang ved heis i underetasjen, er det flere plasser at disse dørene som er stål branndører skal være gass og røyktette, noe som ikke er i orden i flere av disse. [ukjent for styret at det foreligger mangler. Det er uansvarlig om seksjonseier i flere måneder, eller mer, har kjent til noe han mener er en alvorlig mangelsituasjon uten å varsle styret. Se også styrets pkt E] Disse er dører inn til trapperom som er viktig rømningsvei i blokkene.

6. Da det gjelder kontroll av alt teknisk utstyr for stoppekraner og brytere i leilighetene, er dette, med den eldre gruppen som bor i sameiet, nesten som å tippe og vinne, for det er ikke mange som har kompetanse på kontroll av det som er montert rundt i leilighetene som hver enkelt uten kompetanse kan utføre, og det blir da en holdning om at, går det så går det, men ikke at dette utstyret fungerer som det skal og bør. [det fremsettes udokumentert mistenkeliggjøring mot andre seksjonseiere. Minner om at det er en forutsetning for å være seksjonseier i et eierseksjonssameie som vårt at man praktisk / økonomisk fullt ut kan ivareta sine plikter som slikt eierskap medfører iht lov og forskrift, herunder sameiets Vedtekter og Ordensregler og andre lovlig gitte pålegg – ref også årlig HMS info. Om nødvendig må den enkelte seksjonseier selv skaffe nødvendig assistanse. Når mulig kan styret ved forespørsel gi råd – som skjer iblant, men styret kan av praktiske og juridiske årsaker ikke utføre]

7. Da det gjelder det elektriske anlegget går det under det samme som foregående punktet så dette er heller ikke godt å gjennomføre uten den nødvendige kompetansen. [se styrets merknad til forrige pkt. Det bemerkes ellers at offentlig el-tilsyn ble utført i *alle* leilighetene i sameiet vårt i 2023, Felles anlegg / tavlerom ivaretas av styret, inkludert 5års kontroll, opplegg i egen leilighet er seksjonseiers ansvar]

   Det å ha det daglige vedlikeholdet på sine hjelpemidler i leiligheten som brukes nesten daglig, er vel en sak for hver enkelt, og lager dermed sjekklisten til styret mer komplisert, og man får ikke tilbakemelding om de viktige byggtekniske tingene som ikke er i orden. Det som går på det inne i vegger og tak er styrets ansvar og personlige ting er brukers ansvar. [uklart / misvisende, ansvarsdeling mellom styret og seksjonseier er gitt i eierseksjonslovens §§ 32 & 33 og sameiets Vedtekter § 12]

   Mener saken må tas opp på årsmøte i sin helhet [meget uklart hva som er "saken"] med den dokumentasjonen som er vedlagt [som nevnt i styrets kommentarer gir vedleggene, som er kopier av kommersielle web-sider, ingen ny informasjon, og har i seg selv ingen autoritet] for en skikkelig utredning. [utrede hva? Forhold angående HMS / brannvern er nødvendig utredet av sakkyndige firma / personer, og oppdateres / vedlikeholdes med vel etablerte rutiner som er offentlig evaluert og godkjent]

Per Ove Pettersen, B41.
********** **********

Det er uklart hva Pettersen egentlig ønsker med sitt innspill. Det han skriver er også uklart – det motsier til dels informasjonen i hans eget vedlegg, er dels feilaktig, og fremstår forvirrende på en måte som kan skape helt uberettiget usikkerhet og frykt blant øvrige seksjonseiere / beboere. Det er uansvarlig og uheldig.

Som styret har bekreftet / begrunnet foran, foreligger det ikke noen saklig grunn for uro / frykt, og/eller fremkommet noe som tilsier saklig behov for å utrede noe nå som angår sameiets HMS, brannvern og/eller styrets ansvar og plikter.

Forslag til vedtak:

Saken tas ikke til følge.

Sak B – Vedr Åpning av garasjeport fra leilighetene

Saken er innmeldt til årsmøte 2026 av seksjonseier Karin Hauge, 21B 201, som følger:

Jeg ønsker følgende forslag behandlet på kommende årsmøte i mai 2026:

Forslag 1.

Mulighet for å åpne garasjeporten fra den enkelte leilighet:

Pr d.d. må vi ned i garasjen for å åpne garasjeporten. Dette er en belastning for spesielt de av oss som av en eller annen grunn er bevegelseshemmet.

Undertegnede har venner som er i en alder hvor det er nødvendig å kjøre til døren.

Mange typer servicekjøring blir i dag betjent av personer som ikke behersker norsk særlig godt.

Likedan er det omstendelig kombinert med de strikse reglene som gjelder innkjøring på området.

Undertegnede ønsker derfor at årsmøtet undersøker og behandler mulighet for å installere garasjeportåpner som kan betjenes direkte fra den enkelte leilighet.

Styrets kommentar til Sak B – Vedr Åpning av garasjeport fra leilighetene

Styret har undersøkt for saken så langt hittil mulig. Dette ligger til grunn nedenfor.

For ordens skyld bemerkes at styret er kjent med, støtter, og ser sammenheng med det offentlige ønsket om at personer skal kunne bo i sine boliger lengst mulig i sitt livsløp, et ønske det er naturlig at også seksjonseiere har – og noe forslagsstiller nevner i sak C (sitt forslag 2).

Saken omtales lenger nede på tre hovedområder – sikkerhet, brukervennlighet og økonomi.

Men først kort bakgrunn

Garasjeporten kan i dag åpnes på to ulike måter

- ved bruk av garasjeportåpner / fjernkontroll
- ved bruk av trykk knapp ("pil opp") på tablået på vest-siden av porten (inne)

Fjernkontroll – Alle seksjonseiere har / kan anskaffe fjernkontroll (seksjonseierne mottok fjernkontroll ved førstegangs kjøp, kan også kjøpes hos portselskapet - kontakt ev styret). Fjernkontrollen åpner porten fra flere ti-talls meter avstand, også fra størstedelen av garasjen. Gjentatte tester har vist at garasjeporten kan åpnes med fjernkontrollen også når man står i / rett utenfor inngangsdørene til heisgangene – unntatt for 19A, hvor man oftest må noen få meter ut på garasjegulvet.

Trykk knapp – Denne har man tilgang til inne i garasjen, og utenfra via gangdøren som låses opp med samme nøkkel som åpner døren mellom garasje og heisgang, og døren til leiligheten.

For å komme inn i en av leilighetene i vårt sameie må man gjennom minst 2 dører som krever opplåsing. Når garasjeporten åpnes får man tilgang kun til sameiets felles garasjeanlegg, og det er fortsatt 2 låste dører før man kommer inn i en leilighet - døren i underetasjen mellom garasjen og heisgangen og leilighetsdøren.

Som det fremgår av foranstående **vil derfor en løsning med "garasjeportåpner som kan betjenes direkte fra den enkelte leilighet" ikke ha noen reell praktisk nytte / effekt i forhold til dagens ordning for åpning av garasjeporten. For man må uansett være fysisk til stede for å låse opp døren mellom garasjen og heisgangen – og kan da samtidig åpne garasjeporten med port-åpneren derfra.**

For å oppnå noen slik reell praktisk nytte / effekt som forslagsstiller angir ønske om, må også dørene mellom garasjen og heisgangen kunne åpnes direkte fra den enkelte leilighet, og/eller uten å være fysisk til stede ved døren med nøkkel.

Teknisk sett er det nærmest ingen grense for hva som finnes av løsninger og/eller er mulig i denne sammenheng – om man vil / kan betale nok. Hva som eventuelt kan være realistisk vil primært bestemmes av hvilke kostnader (etablering og drift / vedlikehold) man kan akseptere, og som samtidig gir nødvendig sikkerhet og brukervennlighet. Så langt nå praktisk mulig er kostnader omtalt under *Økonomi*.

Sikkerhet

Det er en ufravikelig forutsetning at alle seksjonseiere / beboere både skal kunne føle seg trygge og reelt være trygge når de bor i vårt sameie. Det gjelder både for personer / liv og helse og for gjenstander / verdier. Et system for låsing av dører / adgangskontroll, slik at det i nødvendig grad hindrer adgang for uvedkommende, er viktig for å oppnå dette.

Erfaring siden sameiet ble etablert, viser at vårt sameie hittil har hatt dette. Det må ivaretas / videreføres. Erfaring fra sammenlignbare sameier i byen og regionen viser at dette ikke er slik for alle, og ikke noe som kan tas for gitt / "kommer av seg selv".
Utvikling innen kriminalitet og misbruk tilsier dessuten at trusselen på dette felt (forsøk på å bryte gjennom våre "låste soner") må forventes å øke, både fysisk og digitalt / elektronisk.

Hovedelement i sameiets eksisterende system for låsing / adgangskontroll er (1) alle / alt har minst to låste dører og (2) kontroll med hvem som har mulighet for å låse opp disse dørene. Dette må også ivaretas / videreføres godt nok. Dessuten må det sikres at brannkrav fortsatt ivaretas fullt ut for alle sameiets branndører, samt at forsikringsbransjens krav om låsing imøtekommes fullt ut.

Brukervennlighet

Utgangspunktet for forslaget var en løsning for at åpning av garasjeporten *kan betjenes direkte fra den enkelte leilighet*. Det er teknisk mulig. Men som angitt foran vil det alene ikke gi noen praktisk nytte, og ansees følgelig uaktuelt å gjennomføre alene.
Det må derfor legges til grunn at en **minimums**løsning også må gjelde tilsvarende mulighet for å åpne / låse opp dørene mellom garasjen og heisgangen.

Ved nærmere vurdering av løsninger for fjern-åpning av låste dører i sameiet, ansees det også nødvendig å vurdere nærmere bl a
- om *åpning fra den enkelte leilighet* er tilstrekkelig
- eller om dette bør utvides ytterligere
- hvilke løsninger som ev gir muligheter for fremtidig utvidelse til å omfatte *alle* låste dører i sameiet, som bl a er viktig både for eventuelle fremtidige kostnader og brukervennlighet.

Forhold som kan bidra til at seksjonseiere kan bo lenger (i sitt livsløp) i sin leilighet må naturlig også tas i betraktning.

Økonomi

Kostnader avhenger vesentlig av type løsning, inkludert produkt og leverandør – og generelt slik at "sikkerhet og brukervennlighet koster mer". Løsninger det så langt har vært mulig å tentativt få noe informasjon om, vil alle medføre tre typer kostnader –
(1) engangs-kostnad for etablering,
(2) årlige abonnementskostnader,
(3) årlige kostnader for annen drift og vedlikehold.

Meget tentative kostnadsoverslag (så langt mulig å angi pr nå) viser at en minimumsløsning som angitt ovenfor vil medføre en *minimumskostnad* på ca. kr 200 000,- som engangs-kostnad for etablering (1), samt årlige abonnementskostnader på ca. kr 18 000,- (2). I tillegg kommer kostnader for annen drift og vedlikehold (3) som det så langt ikke foreligger kostnadsanslag på.
Det må understrekes at dette er foreløpige og usikre overslag, som ikke er bekreftet at reelt kan implementeres og/eller vil dekke sameiets behov godt nok. Det er likevel tatt med her for å gi en viss ide om tentative kostnader.

Totale kostnader (1-3) av et slikt tiltak må naturlig også vurderes i sammenheng med hvor store totale utgifter sameiet kan / er villig til å bære i årene som kommer. Som kjent vil det bestemme nivå på felleskostnadene som den enkelte seksjonseier må innbetale. Som nevnt i årsrapporten er kostnader til vedlikehold alene, sakkyndig vurdert til *gjennomsnittlig* ca. kr 1 mill. pr år *før* et slikt tiltak.

Forslag til vedtak

Styret undersøker nærmere løsninger for fjern-åpning av sameiets låste inngangsdører i underetasjen, herunder sett i sammenheng med mulig fremtidig fjern-åpning av alle låser i sameiet.

Sak C – Vedr Kjøring på gangveier

Saken er innmeldt til årsmøte 2026 av seksjonseier Karin Hauge, 21B 201, som følger:

[Jeg ønsker følgende forslag behandlet på kommende årsmøte i mai 2026:]

Forslag 2.

Jeg vet ikke helt om dette kan kalles et forslag, men pr d.d. synes jeg at det må kunne lempes noe på dette med mulighet for å kjøre inn på området for av og på stigning.

Jeg har lest styrets forklaring på hvorfor, men for det første synes jeg kanskje at de stygge restene av Badeland burde vært ryddet opp i og bebygget og for det andre kan jeg ikke skjønne at trafikken skulle bli av en slik karakter at den kunne forstyrre oss noe særlig.

Selvfølgelig er det bra med orden, men skal det gå på bekostning av vår mulighet for å bo i vår egen leilighet så lenge vi kan det?

Styrets kommentar til Sak C - Vedr Kjøring på gangveier

Innmelder reiser spørsmål ved behovet for / konsekvenser av begrensninger for motorisert ferdsel på det som iht. Sandnes kommunes gjeldende Reguleringsplan for området (2005 131) er regulert som gangveier i sameiets uteområde.

Styret bemerker at saken er ikke et spørsmål om orden i seg selv, men om offentlig regulering iht. Plan og Bygningsloven. *En regulering som er svært viktig for sameiet, som sameiet er bundet av og må forholde seg til, og ikke har myndighet til å omgjøre.*

I samsvar med nevnte Reguleringsplan 2005 131 er motorisert ferdsel på gangveier i sameiets uteområde regulert i sameiets Vedtekter § 23, hvor også mulige unntak er angitt.

Den vitale viktigheten for sameiet av denne reguleringen (gangveier) bør være vel kjent fra tidligere behandlinger i sameiet. For å begrense volum av innkallingen nevens derfor her bare noen korte punkter –

Brudd på reguleringen har meget stort potensiale for negative konsekvenser av stor viktighet for alle seksjonseierne – praktisk og økonomisk.

Gangveier i dette området var bl a en forutsetning for at sameiet ble offentlig godkjent bygget / utformet slik det er, e.g. med boliger i første etasje.

For få år siden ble den vitale viktigheten for sameiet av at dette er gangveier, og blir respektert som gangveier, også bekreftet ifm. utbyggingsforslag av naboeiendommen. Sameiet / seksjonseierne sto i fare for å bli påført stor daglig risiko og ulempe.

Et hovedpoeng med offentlig regulering av områder nær boligbebyggelse som gangvei, er å gi nødvendig sikkerhet, beskyttelse og trygg fremkommelighet for beboerne i sine hjem og nære uteområder. Herunder separere myke trafikanter (e.g. gående, barn som leker, eldre, personer med reduserte sanser og/eller funksjoner) fra kjøretøyer / motorisert trafikk.

Å bruke og/eller tillate bruk av offentlig regulert gangvei for ordinær motorisert ferdsel gir derved også juridisk / rettslige og økonomisk risiko for både eventuelle kjørende og sameiet, e.g. i forhold til Vegtrafikkloven.

Hva angår restene av Badeland har beklageligvis eieren hittil ikke vært villig til å gjøre utbedringer. At disse restene er skjemmende, endrer dog ikke bestemmelsene for motorisert ferdsel på gangveiene, eller viktigheten av, og begrunnelsen for dem.

Som nevnt også i sak B er styret innforstått med offentlige og individuelle ønsker om å bo lengst mulig i egen bolig. Det ønsket kan og må imøtekommes på måter som ikke er i strid med gjeldende lov / forskrift / offentlige bestemmelser, og/eller skaper nye og vesentlige vansker for sameiet som fellesskap og/eller for individuelle seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Saken tas ikke til følge.

VALG ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 SAMEIET SANZ TERRASSE – INSTILLING FRA VALGKOMITEEN

STYRE:
Styreleder: Toralv Nordbø
Styremedlem: Regine Schmidt
Styremedlem: Arne Skjæveland
Styremedlem: Geir Vølstad
Varamedlem: Lorna Hetland

VALGKOMITE:
Øyvind Justnes Andersen
Tone Gysland Egeland
Lorna Hetland

Sandnes 4. mai 2026

Tone Gysland Egeland Svenning Messmer Øyvind Justnes Andersen

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll 2026 Sameiet Sanz Terrasse

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Indrehus, Sigvard (27.12.1953), signert 28.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 28.05.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll fra årsmøte 2026 i Sameiet Sanz Terrasse

Møtedato: 26.05.2026
Møtetid: kl. 18:00
Møtested: Hana IL klubbhus, Frøyerveien 16, 4328 Sandnes

Til stede: totalt 43 stemmeberettigede, hvorav 14 ved fullmakt.

Forretningsfører Resultat 24 var representert ved leder Knut Inge Dale under hele møtet.

Møtet ble åpnet av styreleder Toralv Nordbø.

---

1. **Konstituering**

a) Valg av møteleder
Som møteleder ble Knut Inge Dale foreslått.
Vedtak: Godkjent

b) Godkjenning av de stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

c) Valg av minst en seksjonseier til å signere protokollen
Sigvard Indrehus ble foreslått.
Vedtak: Godkjent

d) Godkjenning av møteinnkallingen
Vedtak: Godkjent

---

2. **Behandling av årsregnskap for 2025**

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

---

3. **Behandling av årsrapport for 2025**

Styrets årsrapport ble behandlet.
Vedtak: Tatt til etterretning

---

4. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret**

Forslag om å videreføre tidligere års vedtak om kr 120 000.
Vedtak: Vedtatt ved akklamasjon

Dokumentet er signert digitalt av:

- Indrehus, Sigvard (27.12.1953), 28.05.2026
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 28.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

5. Andre saker til behandling

Sak A: Vedr. HMS
Fullstendig saksfremstilling framgår av innkallingen, med sak innsendt av seksjonsnummer 159 og styrets innstilling.
Årsmøtet behandlet saken med basis i forannevnte.
Vedtak: Saken tas ikke til følge - vedtatt ved akklamasjon.

Sak B: Åpning av garasjeport fra leilighetene
Fullstendig saksfremstilling framgår av innkallingen, med sak innsendt av seksjonsnummer 151 og styrets innstilling.
Årsmøtet behandlet saken med basis i forannevnte.
Vedtak: Innstilling om at styret undersøker løsninger - vedtatt ved akklamasjon.

Sak C: Kjøring på gangveier
Fullstendig saksfremstilling framgår av innkallingen, med sak innsendt av seksjonsnummer 151 og styrets innstilling.
Årsmøtet behandlet saken med basis i forannevnte.
Vedtak: Saken tas ikke til følge - vedtatt ved akklamasjon.

---

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:
Styre:

Styreleder:	Toralv Nordbø
Styremedlem:	Regine Schmidt
Styremedlem:	Geir Vølstad
Styremedlem:	Arne Skjæveland
Varamedlem:	Lorna Hetland

Valgkomite:
Medlem: Øyvind Justnes Andersen
Medlem: Tone Gysland Egeland
Medlem: Lorna Hetland

Vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtatt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 18:20

Knut Inge Dale
Møteleder

Sigvard Indrehus
Seksjonseier

Dokumentet er signert digitalt av:

- Indrehus, Sigvard (27.12.1953), 28.05.2026
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 28.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

VEDTEKTER
for
SAMEIET SANZ TERRASSE

Vedtekter som vedtatt i årsmøte 20. mai 2025, avløser tidligere vedtekter av 23. mai 2023. Vedtektene gjelder fra nevnte årsmøte.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Sanz Terrasse.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter i eiendommen gnr. 38, bnr. 187. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplasser og terrasser/balkonger.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal (samlet areal innenfor leilighetens yttervegger, dvs eksklusiv balkonger/terrasser, utv. boder). De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4 A
Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. herunder tømme sin parkeringsplass helt i sameiets garasje. Dette gjelder så vel hoveddelen som tilleggsdeler. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Sameiets garasjeanlegg kan kun brukes for parkering av kjøretøy som bil, motorsykkel, og tilhengere på egen oppmerket parkeringsplass eller plass anvist av styret. Alle kjøretøy i garasjen må til enhver tid ha gyldig ansvarsforsikring og kunne kjøres på normal måte. Parkeringsplasser og/eller boder kan ikke leies/lånes ut separat til noen som ikke er seksjonseier eller beboer i sameiet. All motorisert ferdsel i garasjen må skje med største forsiktighet, og i sakte fart slik at det ikke oppstår fare for/skader av noen art. Fyrverkeri kan ikke benyttes/skytes opp fra noen del av sameiets område. Styret kan angi bestemmelser for hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 4 B
Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

I samsvar med eierseksjonslovens § 26 kan en seksjonseier med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiets 5 tilrettelagte parkeringsplasser i fellesareal er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen eller når dokumentert behov faller. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 4 C
Lading av elbil og ladbar hybridbil

Sameiet ivaretar Eierseksjonslovens § 25a ved etablert fellesopplegg for lading av elbil og ladbar hybrid. Sameiet eier og forvalter distribusjonsanlegget og styringssystemet. Den enkelte seksjonseier må ved behov anskaffe ladestasjon/ladepunkt på egen parkeringsplass og selv bære kostnadene for det. Da ladestasjon/-punkt må være tilpasset fellesopplegget kan slik anskaffelse kun skje i samsvar med de krav som til enhver tid angis av styret. Den enkelte bruker dekker alle kostnader ved eget forbruk etter den til enhver tid gjeldende ordning.

§ 4 D
Gjesteparkering

Sameiets tilgjengelige p-plasser for gjesteparkering i sameiets garasjeanlegg kan benyttes kun av gjester til seksjonseiere/beboere, men ikke av seksjonseiere/beboere selv. Plassene kan benyttes kun for kort tid - noen timer, en meget sjelden gang over natten. I spesielle enkelttilfeller kan styret helt unntaksvis og kortvarig gi dispensasjon fra disse reglene. Styret sørger for nødvendig håndheving - retningslinjer, skilting, håndtering av misbruk, etc.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ved utleie, herunder korttidsutleie, må seksjonseier informere styret om navn, tlf nr og epostadresse for leietaker og alle beboere i husholdning. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ethvert salg av seksjoner skal selger straks melde skriftlig til sameiets styre og forretningsfører med opplysning om fullt navn, telefon nr og epostadresse for ny eier. Selger/utleier bærer alle administrasjonskostnader som måtte påløpe ifm salg/utleie. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven, og ikke mer enn 10 prosent pr. oppgang/adresse.

§ 6
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Dersom flere eier en seksjon må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere eierne på årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted (når fysisk møte) for møtet, samt tydelig angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest innen en uke før ordinært årsmøte sendes til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. styrets årsberetning,
2. og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn 3 dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jfr § 6.

§ 8 A
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i Sameiet Sanz Terrasse
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) 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
e) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til et annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
g) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 8 B
Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

§ 8 C
Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

§ 8 D
Mindretallsvern

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.

§ 8 E
Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité som består av 3 seksjonseiere som velges av årsmøtet.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer. Styremedlemmene velges av årsmøte. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør fortrinnsvis i to år. Kontinuitet i styret tilstrebes.

Styret skal ha en styreleder. Styrelederen velges særskilt av årsmøtet, og er en av de 3-5 medlemmene styret skal bestå av.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret kommuniserer med seksjonseierne på norsk. Den enkelte seksjonseier plikter å gjøre seg, eventuelt også sine leietakere, nødvendig kjent med informasjon som angår sameiets virksomhet, herunder Vedtekter, Ordensregler og annen informasjon, inkludert det som sendes ut fra styret. Seksjonseiere og leietakere er selv ansvarlig for nødvendig oversettelse.

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styreleder og et styremedlem forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11
Ordensregler

Sameiet har fastsatt ordensregler i sameiermøte. Årsmøte kan vedta endringer.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier, jfr eierseksjonsloven § 32 som definerer grensesnittet nærmere. Der ikke annet er angitt omfatter vedlikeholdsplikten bl a renhold, reparasjon og utskifting.

Seksjonseier skal vedlikeholde vannledninger fra og med bruksenhetens forgreningsskap, avløpsledninger fra og med bruksenheten og ut til forgreningspunktet på fellesledningen, og for elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsskap. Vedlikehold av bruksenhetens vinduer, "innvendige" arealer på balkonger/terrasser inkl sluk og metallrekkverk med glass, samt ytterdører til den enkelte bruksenhet - herunder balkong /terrasse dører - påligger også den enkelte seksjonseier. Utskiftning av vinduer, balkong /terrasse tredekke, sluk, metallrekkverk med glass, og ytterdører - herunder balkong /terrasse dører påligger sameiet – dog slik at låskasser, nøkler og dørhåndtak er seksjonseiers ansvar om ikke hele døren skiftes ut.

Øvrig utvendig vedlikehold av eiendommen med bygninger (som kledning og tak i overheng), og renhold av yttersiden av metallrekkverk med glass, er sameiets ansvar – ref vedtektenes bestemmelser om vedlikehold av fellesareal.

Seksjonseier kan ikke gjøre noen inngrep i bygningskroppen. Det er særlig viktig for underliggende deler/gulv da det bl a kan medføre lekkasjer til underliggende bruksenheter.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter denne paragraf og eierseksjonslovens § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere i medhold av eierseksjonsloven § 34.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike iht eierseksjonsloven § 33. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter vedtektenes § 12 og eierseksjonsloven § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene i medhold av eierseksjonsloven § 35. Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

§ 14
Felleskostnader

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantning, samt evt. vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene. Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Andel felleskostnader fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter sameiebrøken

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Seksjonseier må årlig rapportere/dokumentere målerstand for varmtvannsmålere i egen leilighet på angitt tidspunkt. Målerstanden skal være bekreftet/dokumentert med foto, når dette er pålagt i styrets/forretningsførers pålegg om rapportering. Forbruk vil bli stipulert om målerstand ikke er innrapportert/dokumentert innen 14 dager etter angitt tidspunkt.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den

enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier. Forhold innenfor den enkelte seksjonseiers ansvarsområde, samt skade forvoldt også på andre deler av bygningskroppen/sameiets fellesareal, som eventuelt kan dekkes av sameiets forsikring, må på forhånd godkjennes av styret og seksjonseier må dekke egenandelen. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 18
Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig årsmøte beslutter noe annet.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20
Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret i medhold av eierseksjonsloven § 39 kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Sameiets fasader og andre uteområder

Sameiet har som målsetning å sikre enhetlige fasader, og å opprettholde et eksklusivt arkitektonisk uttrykk. Det gir klare begrensninger for hvilke utvendige permanente og midlertidige tiltak/endringer som kan foretas. Begrensninger følger også av offentlige krav, risiko av byggeteknisk og økonomisk/forsikringsmessig art, samt risiko for sjenanse og ulempe for andre seksjonseiere.

Slike begrensninger innebærer at det ikke kan foretas innglassinger av terrasser/svalganger eller i andre uteområder, etablering av utvendige varmepumper, etablering av utendørs badestamper, trampoliner, foliering av rekkverksglass eller vinduer, eller etablere andre nye anretninger, inkludert lys, som ville prege sameiets fasader. Men normale lys-arrangementer knyttet til års-/høy-tider tillates med hvitt lys.

Montering av markiser, uttrekkbar levegg, eller screens (utvendig sol/lysbeskyttelse på vinduer) kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Styret kan gi bestemmelser om e.g. utforming og farge, men kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Saklig grunn vil bl a kunne være at løsningen ikke er i samsvar med løsningene som sameiet tilstreber for å sikre enhetlige fasader, og/eller særlig sjenanse for andre seksjoner. Uttrekkbare levegger kan ikke holdes permanent uttrukket.
Styret kan pålegge en seksjonseier å skifte markise / uttrekkbar levegg / screens grunnet falming / slitasje / defekter o.l.

Parabolantenne kan ikke monteres uten forutgående skriftlig samtykke fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Saklig grunn vil bl a være at montering ikke kan skje uten at antennen blir synlig fra bakkeplan.

Seksjonseier som utfører tiltak som nevnt i denne paragraf bærer alt ansvar for oppføring og vedlikehold, samt alt ansvar for eventuell utredning og all skade forårsaket av installasjonen på person eller ting.

Brudd på bestemmelsene i denne paragraf er å anse som vesentlig mislighold.

§ 22
Faste levegger/skjermvegger mellom terrasser på bakkeplan

Oppsetting av faste levegger/skjermvegger mellom terrasser på bakkeplan (første etasje) slik godkjent i årsmøte iht eierseksjonsloven § 49 a), kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Saklig grunn vil bl a kunne være at løsningen ikke er i samsvar med den / de enhetlige løsningene som sameiet tilstreber for å sikre enhetlige fasader.

Seksjonseier som setter opp den enkelte vegg bærer alt ansvar for oppføring og vedlikehold, samt alt ansvar for skade forårsaket av veggen på person eller ting. Styret kan pålegge seksjonseier å utføre vedlikehold, eventuelt med saklig grunn pålegge seksjonseier å fjerne veggen midlertidig eller permanent.

Brudd på bestemmelsene i denne paragraf er å anse som vesentlig mislighold.

§ 23
Gangveier – kjøring og parkering

Kjøring og parkering av motorkjøretøy på sameiets gangveier kan kun skje etter særskilte rettigheter eller særlig tillatelse fra styret. Dette gjelder bl a for utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy, helsetjeneste, og f eks ved nødvendig transport av tunge kolli ifm inn-/utflyttingsfase. All slik kjøring må skje i lav hastighet og med den største forsiktighet for å beskytte liv og helse. Blir ikke denne bestemmelse overholdt kan kjøretøyet borttaues på begjæring fra styret for eiers regning og risiko.

§ 24
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.
Vedtektene ble endret i årsmøte 20.05.2025.

ORDENSREGLER

For

SAMEIET SANZ TERRASSE

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. Revisjon av dokumentet
2. Innledning
3. Rutiner for avvikshåndtering
4. Fellesareal
5. Ro og Orden
6. Leiligheter
7. Terrasse og Vinduer
8. Garasje, Parkering og Kjøring
9. Gjesteparkering
10. Bod
11. Sykkelparkering
12. Avfall og Kildesortering
13. Balansert Ventilasjonsaggregat
14. Nøkler og Portåpner
15. Navneskilt for Ringeklokke og Postkasse
16. Oppslag og Skilting
17. Dyrehold
18. Trygghet
19. Meldeplikt
20. Sanksjoner
21. Vedlegg

1. Revisjon av dokumentet

Ordensregler var vedtatt i ekstraordinærtmøte 30 nov 2017 (rev 2 av 2) og gjelder fra denne dato.

2. Innledning

Ordensreglene tar sikte på å sikre sameierne orden og ro i bomiljøet og er et supplement til sameiets vedtekter. Sameiets styre skal påse at ordensreglene blir fulgt.

Den enkelte sameier plikter å følge de ordensregler som er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet. Enhver sameier plikter å behandle seksjonen med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig ved like.

Skade på felles eiendom som skyldes en sameier, dennes husstand eller andre som sameieren har gitt adgang til eiendommen, pliktes erstattet eller utbedret uten opphold.

Meldinger fra styret til sameierne er å betrakte som ordensregler, og skal respekteres.

Styret og vaktmester har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes og kan gripe inn ved overtredelser på sameiets vegne.

3. Rutiner for avvikshåndtering

Når vi observerer feil og mangler eller får melding om slike, må det fylles ut et avvikskjema som rapporteres til styret. Avvik med stort risiko potensial blir behandlet straks, mens andre blir satt opp på handlingsplanen. Avviksbehandlingen blir dokumentert i et avviksregister.
Avvikskjema ligger under "Vedlegg".

4. Fellesareal

Av sikkerhetsgrunner skal inngangsdører til alle fellesarealer alltid være låst. Alle dører med elektrisk åpner skal behandles med varsomhet og iht brukerveiledningen. Dersom dører med sentralstyrt lås skal holdes åpen for transport etc. skal døren åpnes med nøkkel for ikke å skade døråpneren.

Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å kaste sigaretter i utendørs fellesareal inklusiv hovedinngangsparti av sikkerhetsmessig og sanitær grunn. Eneste unntak/tillatte avfallsplass er dedikerte avfallsbeholdere for sigaretter (svarte) som er satt opp foran hver blokk.

Så vel innendørs- som utendørs fellesareal skal behandles med aktsomhet. Reklame/uønsket post må ikke forsøple inngangspartiet, men kastes i avfallsbeholder ved inngangsdør eller i sameiets utendørs avfallscontainer.

Det er ikke tillatt å kaste avfall eller annet over terrasse-rekkverk eller på eiendommens fellesareal for øvrig. Vennligst ta heller opp det som er henslengt og medvirk ellers til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Det er forbudt å ta i bruk areal som er utenfor den formålstjenlig avgrensing av den enkelte bruksenhet fastsatt i seksjonerings begjæring av 1.okt 2014 uten sameiets samtykke.

Private gjenstander skal ikke hensettes utenfor egen seksjon – som foran/utenfor bygnings

hovedinngangsdør, utenfor egen leilighets hovedinngangsdør, i ganger, trapperom, på repos, o.l. Inngangsparti, ganger, trapper, repos, o.l. er betraktet som rømningsveier og brannforskriftene tillater ikke at disse blir hindret og/eller blokkert. Av hensyn og respekt til rengjøring av fellesarealer ("trappevask") er det heller ikke tillatt.

Det er forbudt å skilte på sameiets fellesareal foran bygget mot Hanaveien.

Sameiets utekraner og vannslanger er for vanning av grønt/vegetasjon og spyling av fellesområder.

Fellesareal kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt behandling i sameiet.

Av sikkerhetsmessige grunner og for å beskytte bygget mot skade og tilgrising er ballspill forbudt på sameiets eiendom. Sameiets lekeplasser og fellesareal er privat og for sameiets og deres gjesters bruk.

5. Ro og Orden

Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i og utenfor bygningene. Dette gjelder alle dager i uken. Støyende aktiviteter må derfor ikke foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskaplighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

Støyende håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl 08:00 – 19:00 på hverdager, lørdager kl 10:00 – 18:00. Hvis arbeid går over mange dager, skal de tilstøtende naboer informeres i god tid på forhånd.

Skal man ha selskap som medfører støy etter kl 23:00 så skal naboer varsles i god tid. Beboere som opplever støy etter kl 23:00 (uten å vært varslet) oppfordres til å ta kontakt først med de som forårsaker støyen, før man eventuelt må varsle styret.

Mellom kl 23:00 og 0700 er utrykningskjøretøy og nyttekjøretøy de eneste kjøretøy som tillates mellom blokkene.

6. Leiligheter

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet. Ved tett avløp prøv kokende vann eller gele- baserte avløpsåpnere og følg bruksanvisning. Ta eventuelt kontakt med din rørlegger dersom avløpet er tett og ikke lar seg åpne.

Iht plan og bygningsloven må ingen innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner foretas. Enhver endring i fellesareal og/eller av bygnings fasade krever melding og godkjenning av styret/sameiet og i enkelte tilfeller Sandnes kommune (i.e., innglassing av terrasse, markiser, screening/sol gardiner, osv.) Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelig.

Iht eierseksjonsloven, skal sameieren gi adgang til bruksenhet (leilighet, kjellerbod, parkeringsplass og terrasse) for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner.

7. Terrasse og Vinduer

All bruk og møblering av terrasser skal være slik at den bidrar til å opprettholde et godt bomiljø og ikke er til sjenanse for andre sameiere. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare avfall utenfor

egen leilighets inngangsdør eller på terrasse. Alle synlig dyre- ekskremeter (hund/katt) på en hver terrasse må fjernes umiddelbart.

Montering av fuglebrett/kasser eller annen mating av fugler er ikke tillatt på terrasse eller i sameiets fellesareal.

Det er ikke tillatt med fastmonterte eller fast etablerte gjenstander på sameiets fasade vegg eller tak for eksempel, parabol, terrassevarmer, klesstativ, permanente lys- anretninger, eller lignende uten at dette er godkjent av styret/sameiet.

Det er sameiers ansvar til en hver tid å påse at alle løse gjenstander som møbler, blomster potter, møbel kasser og lignende innretninger er forsvarlig festet på terrassen slik at skader unngås (f eks som følge av vær og vind). Sameiere er erstatningspliktig dersom de forvolder skade på annen manns eiendom. Dette gjelder også vedrørende husdyr.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Sengetøy, tepper o.l. må ikke ristes eller plasseres utenfor vinduer. Lufting av tøy er tillatt, men unntatt søndag og helligdager og bare når det ikke er synlig i fasaden.

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og skjer uten at det er til sjenanse for øvrige sameiere.
Propanflasker skal ikke lagres i garasjeanlegg eller i bod, men skal oppbevares på et godt ventilert, tildekket område i skygge og under tak.

Det er ikke tillatt å endre på terrasse utseende, herunder terrasse glass rekkverk, tregulv, eller bygningsfasaden uten at spesiell tillatelse foreligger fra sameiet og Sandnes kommune. Det gjelder også bruk av farger og materialer.
All utvendig maling skal skje i sameiets regi, samt følge fargespesifikasjon til sameiet.

8. Garasje, Parkering og Kjøring

All ferdsel i garasjeanlegget skal foregå på forsvarlig måte. Kjøring med bil, motorsykkel og/eller sykkel skal ikke skje med høyere hastighet enn gangfart. Rusing av motor og tomgangskjøring er ikke tillatt.

Sameiere og brukere av garasjeanlegget skal påse at garasjeport og side dør holdes lukket og låst og at uvedkommende ikke tar seg inn i garasjen. Garasjen skal ikke benyttes til lek og spill.

Alle parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg er enten fellesareal eller privat eiet som er tinglyst og oppmerket med seksjonsnr. Parkering på annen parkeringsplass enn den man selv eier krever samtykke fra eier.
Parkering med bil utenfor egen oppmerket parkeringsplass (dvs i fellesareal f eks, langs veggene i garasjen, mellom søylene, osv.) er ikke tillatt.

Av sikkerhetsgrunner er det ikke anledning til å leie bort egen tinglyst parkeringsplass til andre enn til sameiets beboere.

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, motorsykkel og tilhengere på egen oppmerket parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere vrakpregede biler som ikke innehar registreringsnummer og/eller ansvarsforsikring. Biler som lekker olje eller forurenser på andre måter kan ikke hensettes i garasjen, i sameiets utpekte parkeringsområder eller noen andre deler av sameiets eiendom. Fellesarealer og parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring av ulike private eiendeler og gjenstander.

Det er ikke tillatt å utføre kjøretøyreparasjoner, brannfarlig arbeid eller lakkering i garasjeanlegget. Bruk av ild, bart lys eller røyking er forbudt.

Ved felles rengjøring av garasjeanlegget og der dette er varslet, plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret.

Sameierne/beboere har ikke uten forutgående skriftlig tillatelse fra styret anledning til å foreta noen form for inngrep eller endring i bygningsmassen. Dette gjelder hele garasje-etasjen, inkludert garasjeplass og privat eiet bod. Ikke godkjente inngrep eller endringer vil etter varsel fra styret bli tilbakeført til opprinnelig stand for den aktuelle sameiers regning og risiko dersom ikke sameieren selv utbedrer forholdet.

I "Teknisk Rom" i garasje-etasjen skal beboere lese av sin egen strømmåler. Det er ikke tillatt for sameiere å skru/reparere på felles installasjoner av noe slag uten at dette er godkjent av styret/sameiet.

Feil og mangler som oppdages i garasjeanlegget, boder, teknisk rom eller fellesareal skal varsles til styre umiddlebart – der en kan benytte avviksskjemaet.

9. Gjesteparkering

Når tilgjengelig, kan gjester benytte sameiets gjesteparkeringsplasser med aktsomhet.
Gjesteparkering kan ikke bli brukt som en permanent parkeringsordning.

10. Bod

Seksjoneiers bod i garasjen er tinglyst, oppmerket og utstyrt med en FG-godkjent hengelås som er sameiers ansvar ved feil og/eller mangler. Beboere må selv besørge renhold og holde boden låst.
Disse private bodene kan benyttes til lagring av beboers personlige eiendeler. Privat bod skal ikke under noen omstendighet benyttes som del av næringsvirksomhet, verken som oppbevaringsplass eller på annen måte. Bodeier har den fulle risiko for tap dersom innredning viser seg å være i strid med regelverk for brannsikkerhet, og plikter for egen regning å rette seg etter pålegg fra styret og/eller brannvesenet om ryddighet og fjerning av påklaget innredning.
Oppbevaring av lett antennelige væsker, eksplosive eller brennbare substanser er ikke tillatt i garasjeanlegg eller i bodene. Gass under trykk skal ikke under noen omstendigheter medbringes eller oppbevares noe sted i garasje-etasjen.
Det er ikke tillatt å utføre reprasjoner av kjøretøy, brannfarlig arbeid eller lakkering inne i bod og anlegget. Bruk av ild, bart lys eller røyking skal ikke forekomme.

Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander i og på tekniske installasjoner eller henge artikler på/fra noen installasjoner eller taket.
Det er heller ikke tillatt å dekke sprinklerdyser i boder. El-utstyr må ikke koples opp i bod arealer.
Når boder forlates skal det kontrolleres at døren til bodområdet er låst.

Av sikkerhetsgrunner er det ikke anledning til å leie bort sin egen bod til andre enn sameiets beboere.

11. Sykkelparkering

Alle sykler skal plasseres i anvist "Sykkelrom", i sykkel stativ i utpekte områder i fellesareal eller i egen bod. Sykler skal ikke hensettes i/ved inngangsparti, festes til lyktestolper, tas inn i heis eller hensettes i innendørs fellesareal.

12. Avfall og Kildesortering

Alt avfall skal kildesorteres, pakkes godt inn og kastes i riktig nedgravd avfallscontainer. Det må ikke kastes brennende, lettantennelig avfall. Ber alle være nøye med å knyte igjen avfallsposer, slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene. Det er ikke tillatt å plassere avfall noen andre steder enn i avfallscontainerne. Nærmeste gjenvinningsstasjon for alt annet enn det som defineres som restavfall er IVAR Gjenvinningsstasjon Forus. For mer info om kildesortering kan en se: www.ivar.no/sorteringsguide/category706.

13. Balansert Ventilasjonsaggregat

Med unntak av pre-godkjente seksjoner, må seksjonens kjøkkenvifte ikke skiftes ut med en motorisert vifte da dette vil forårsake ubalanse i systemet og betydelige problemer for andre sameiere. Om noen sameiere allerede har gjort dette plikter de å varsle styret.

14. Nøkler og Portåpner

Bestilling av ekstra nøkler krever skriftlig søknad fra eier av seksjon og godkjenning av styret. Ny garasjeport åpner; type TXS 1, kan bestilles hos: Dør og Portservice; Tel 51 65 60 10, Arabergveien 4 i Sola. Ta kontakt med styret for koden til den nye garasjeport åpner.
Alle nøkler og garasjeport åpnere som kommer på avveie (mistes, etc), må umiddelbart meldes skriftlig/epost til styret. Ved salg, skal alle nøkler til sameiets fellesarealer låssystem (alle inngangsdører etc) og garasjedør åpner leveres/kvitteres over til den nye eier og rapporteres til styret for dokumentering.

15. Navneskilt for Ringeklokke og Postkasse

Navneskilt for ringeklokke og postkasse skal være ensartet, av den type som styret bestemmer. Skilter og oppdatering på skilt arrangeres av styret. Ved forandring av navn, vennligst ta umiddlebart kontakt med styret. Vennligst ikke sett opp tape eller tegn med tusj på navneskilt eller postkasse. Det tilsgriser og er vanskelig å fjerne.

16. Oppslag og Skilting

Private oppslag utvendig eller oppsetting av skilt, plakater, kartong eller lignende innenfor vinduene i leilighetene, samt å male på glass i seksjonen er forbudt.

Skilting på sameiets fellesareal mot Hanaveien krever søking til Sandnes kommune med innspill fra Statens Vegvesen og Sameiet.

17. Dyrehold

Forsvarlig dyrehold er tillatt (ref bla Forskrift om hundehold, Sandnes Kommune). Dyr skal holdes i bånd og lufting skal foregår utenfor sameiets eiendom. Alle ekskrementer skal fjernes umiddlebart i fellesareal og på enhver terrasse.
Styret kan i enkeltsaker vurdere "problemdyr" hvis det mottas flere samsvarende klager på samme dyr for samme forhold fra flere sameiere.

Sameier er erstatningspliktig dersom ens husdyr forvolder skade på annen manns eiendom.

18. Trygghet

For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen stilling uten kontinuerlig tilsyn (f eks ved inn/utflytting). Åpen stilling skal eventuelt kun gjennomføres ved bruk av nøkkel direkte i dør og ikke ved bruk av døråpner (det ødelegger åpneren).
Slipp ikke inn personer du ikke kjenner via callinganlegget, garasjeport eller via hovedinngangsdører. Ta helst imot all levering ved hovedinngangsdør. Alle former for salg, utdeling av brosjyrer, reklame osv er forbudt.

Unntatt ved rømningssituasjoner er det forbudt å trykke inn nødåpner for dør fra garasjeanlegg inn til kjeller gang (KAC grønn boks/nødåpner).

19. Meldeplikt

Sameier plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre seksjoner/leiligheter eller fellesareal.

Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet er kjent med ordensreglene. Sameier kan bli stilt ansvarlig for regelbrudd forårsaket av leietaker/beboer.

Av sikkerhetsgrunner må sameierne holde styret informert om egen og eventuelle leiers fulle kontaktinformasjon, med navn, adresse, telefon nr og e-post adresse. En postboksadresse er ikke tilstrekkelig kontaktinformasjon. På postkasse og ringeskilt skal det stå navn på seksjonseier eller leier. Sameiet Sanz Terrasse er en eiendom regulert til boligbygg område og ikke til næringseiendom.

Skal man arrangere en fest som kan medføre støy skal naboer og evt styret informeres på forhånd. Dersom festdeltakerne ikke retter seg etter gjeldende ordensregler og normal folkeskikk, kan de bortvises. Den som arrangerer festen er personlig og økonomisk ansvarlig ved eventuelt hærverk, tilgrising, forsøpling (inkl. knuste flasker), bråk, slosskamper og andre regelbrudd som festdeltakerne eventuelt gjør seg skyldige i, uavhengig av hvem av gjestene som står bak. Beboere som evt måtte være vitne til noen av overnevnte regelbrudd oppfordres til umiddelbart å ta kontakt med styret eller politiet ved alvorlige tilfeller.

20. Sansksjoner

Brudd på ordensreglene ansees som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Sameieren må uten opphold erstatte all skade på eiendom som skyldes sameieren selv, husstands medlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Oppdager sameier/beboer skade eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han å varsle styret.

Utgifter til fjerning av søppel, rot, tilgrising og gjenstander som seksjonseier eller leietakere ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den seksjonseier dette gjelder.

Husbråk er uakseptabelt, og vil i alle tilfeller medføre skriftlig advarsel fra styret, eller i ytterste konsekvens utkastelse. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige ordensregler, kan belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, mekling, ekstra vaktmestertjenester for opprydding/fjerning av gjenstander, telefonutgifter etc.

21. Vedlegg

Avviksskjema

Avvik fra:	
Beskrivelse av avvik:	
Forslag til tiltak:	
Dato/sted	**Sign:**
Tiltak iverksatt:	
Type tiltak:	**Sign:**

Notater

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.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



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 1 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:

SpareBank 1 SØR-NORGE



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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2301260406 / Iselin Vaag, tlf. 986 53 221
Hanaveien 19A, 4327 Sandnes
Gnr. 38, bnr. 187, snr. 201 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 besiktiget 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

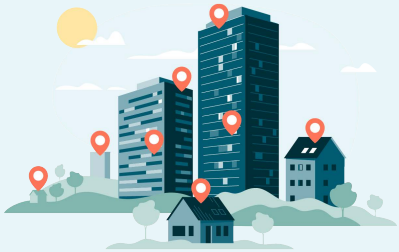
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2301260406
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Iselin Vaag
Eiendomsmeglerfullmektig

986 53 221
iselin.vaag@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sandnes
Elvegata 23, 4306 SANDNES

eiendomsmegler1.no