

# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for  
Hanaveien 19A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.  
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.


[Link til salgsoppgave](#)

# VEDLEGG SALGSOPPGAVE


# Tilstandsrapport



 Leilighet

 Hanaveien 19 A, 4327 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 38, bnr. 187, snr. 197

**Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20484-2808

Referansenummer: GT4994

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

# Rogatakst AS

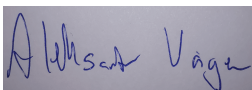
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

## Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



 **ROGATAKST**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

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 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

Midtleilighet i 4. etasje, oppført i 2015 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater. Etasjeskiller i betong. Takformen er flat, og av betongkonstruksjon. Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og blokk.

Boligen er oppvarmet via strøm og radiator.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

## Leilighet - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning og fasadeplater.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2014, og det er montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre. Hoveddøren er en B30-dør (brannør). Balkongdøren har 2-lags glass, og har montert utvendige beslag for økt levetid. Dørene er fra 2014.

Det er en balkong av betong utenfor stuen, på 16m<sup>2</sup>. Det er terrassebord som gulv. Rekkverket er av stål og glass, og har en høyde på 122 cm. Balkongen er under halvtak.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene samt malt gips og betong i taket. Det er listefri utførelse mellom vegg/tak. Takhøyden på stue/kjøkken, bod og soverom er på 2,88 meter.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper. Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg. Det er også opplegg til vaskemaskin. Fordelerskapet til vannrør er også plassert her. Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH. Det er hvite/gråe, slette fronter. De hvite frontene har høyglans. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt et frittstående kjøleskap. Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket. Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Anlegget er sentralt i blokken.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør som vannrør. Røropplegget er fra byggeår. Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg. Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom. Anlegget er plassert i et fellesområde i blokken.

Det er en radiator på stuen. Radiatoren er koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg. Det er en vannmåler i fordelerskapet på badet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er jordfeilautomater og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på boden.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

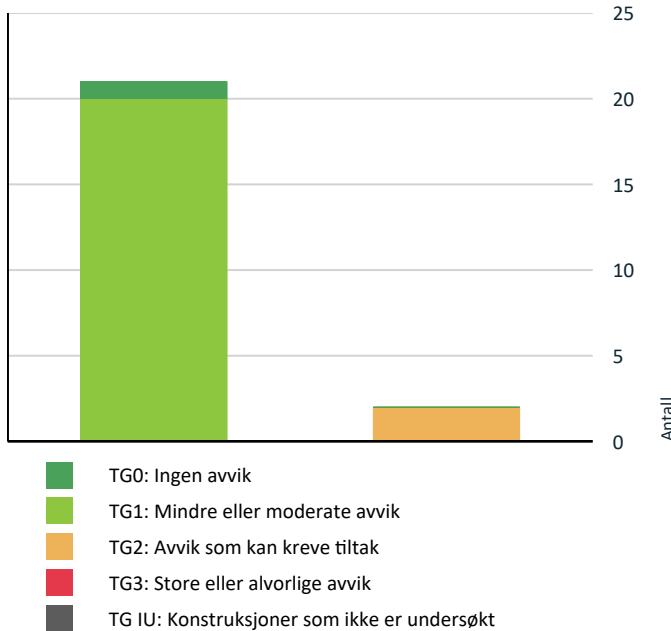
[Gå til side](#)

## Leilighet

- 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2015

### Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

### Vedlikehold

Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.  
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning og fasadeplater.  
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

### TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.  
Vinduene er fra 2014, og det er montert utvendige beslag for økt levetid.

### TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre.  
Hoveddøren er en B30-dør (brannjør).  
Balkongdøren har 2-lags glass, og har montert utvendige beslag for økt levetid.  
Dørene er fra 2014.

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

Det er en balkong av betong utenfor stuen, på 16m<sup>2</sup>.  
Det er terrassebord som gulv.  
Rekkverket er av stål og glass, og har en høyde på 122 cm.  
Balkongen er under halvtak.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Leiligheten har like overflater:

Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene samt malt gips og betong i taket.

Det er listefri utførelse mellom vegg/tak.

Takhøyden på stue/kjøkken, bod og soverom er på 2,88 meter.

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:

1,2 cm. Det er målt på soverommet og stuen.

### 📍 TG 1 Innvendige trapper

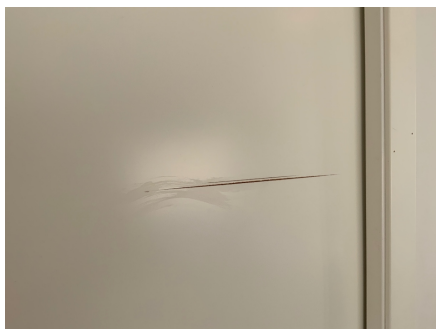
Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

### 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.



Skrape i soveromsdør

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er fra byggeår.

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.  
Dørterskelen er flat.  
Det er svakt fall mot nedsenket dusjsone.  
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.  
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er en dupp mellom glassvegg og toalettet, som medfører at det vil ligge vann igjen her ved eventuelt vannsøl. Dette er kun et avvik fordi glassveggen er satt helt nedpå. Løftes glassveggen, vil avviket forsvinne.

Det er registrert et par flis med bomlyd.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.  
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Fallet utbedres enkelt ved å løfte glassveggen 1 cm, slik at eventuelt lekkasjevann renner under glassveggen. Det kan alternativt lages hull i veggen, som gjør at lekkasjevann og bruksvann renner inn til sluk.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.  
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbar glassvegg. Det er også opplegg til vaskemaskin.  
Fordelerskapet til vannrør er også plassert her.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TE 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er tatt hull fra boden og inn mot dusjsonen. Hullet som er brukt er inspeksjonsluke inn mot konstruksjonen bak dusjsonen.



## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.

Det er hvite/gråe, slette fronter. De hvite frontene har høyglans.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt et frittstående kjøleskap.

Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er montert en komfyrvakt over koketoppen og en waterguard under vasken.



Mindre hakk i benkeplaten.

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Anlegget er sentralt i blokken.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.  
Rørproppet er fra byggeår.  
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.



### TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.  
Rørproppet er fra byggeår.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.  
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.  
Anlegget er plassert i et fellesområde i blokken.

### TG 1 Varmesentral

Det er en radiator på stuen.  
Radiatoren er koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.

### TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.  
Det er en vannmåler i fordelerskapet på badet.

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er jordfeilautomater og automatisk måler.

Sikringsskapet er plassert på boden.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**2015**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

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

**Nei**



# 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

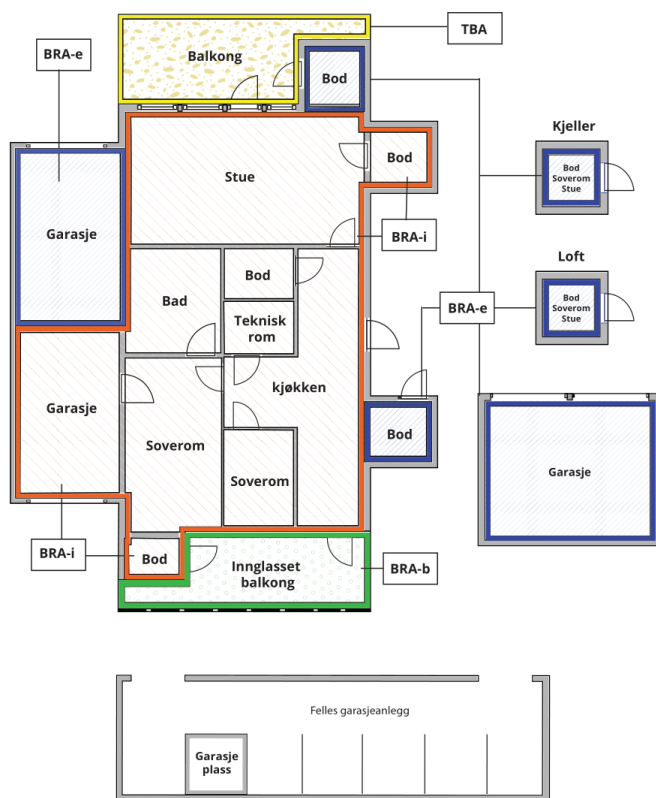
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	46			46	16
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, soverom		
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
09.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Kinje Gundersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	187		197	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hanaveien 19 A

### Hjemmelshaver

Gundersen Kinje

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

### Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

### Regulering

Ligger under Sandnes kommune sin reguleringsplanID 2005131, og er regulert til "Boligbebyggelse-blokkbebyggelse"

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, uteområder og blokk.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del bestemmelser og rettigheter på tomten, tilbake til 1800-tallet.

Det foreligger en sameiebrøk på 46/7252.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

# Egenerklæring

Hanaveien 19A, 4327 SANDNES

07 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Hanaveien 19A

Postadresse

Hanaveien 19A

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

21.02.2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i den selv fra jeg fikk overta

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Selger

Gundersen, Kinje

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie har hatt utfordringer med vannlekkasje. Det har vært en rettsak der som resulterte i at Residential dømt i (daværende) Jæren tingrett 22.10.2020 til bl a å utbedre vannlekkasjer under uteområder og bygninger i sameiets underetasje. Utbedringen ble utført i 2025

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Manglende jordforbindelse på kjøleskap og defekt stikkontakt, og 2 defekt jordfeilautomater

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet stikkontakt. Byttet 2stk defekt jordfeilautomater

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverket

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skjeggkre er tidligere observert. Tiltak er gjennomført som utlegging av limfeller og bruk av godkjent beskjempelsesmiddel. Det er ikke blitt observert i etterkant

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 57028692**

# Egenerklærings skjema

Name

Gundersen, Kinje

Date

2026-01-07

Identification

 bankID Gundersen, Kinje



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Gundersen, Kinje

07/01-2026  
18:55:50

BANKID

## Til seksjonseierne i Sameiet Sanz Terrasse

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 20. mai 2025 kl. 18:00 i Hana IL klubbhus, Frøyerveien 16, Hana.**

Innkallingen inneholder styrets årsrapport og sameiets årsregnskap for 2024 samt øvrige forslag 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 20. mai 2025 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 2024**
3. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **ANDRE SAKER TIL BEHANDLING**
  - A) Endring i Vedtekter. Se vedlegg A
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**  
Innstilling fra valgkomiteen

**Vel møtt!**

Sandnes, 05.05.2025

Styret i Sameiet Sanz Terrasse

Arne Holsen - Toralv Nordbø - Regine Schmidt - Arne Skjæveland - Geir Vølstad

# Årsregnskap 2024 Sameiet Sanz Terrasse

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Holsen, Arne Ivar (06.05.1956), signert 11.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), signert 14.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), signert 11.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), signert 11.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), signert 11.04.2025 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge 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 AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

## Sameiet Sanz Terrasse

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2024	2024	2023	2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		3 499 260	3 499 080	3 178 908	3 499 080
Måler avregning		33 750	32 344	34 688	45 000
TVpakke		474 144	474 144	474 144	474 144
Diverse		9 575	0	13 931	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 016 729</b>	<b>4 005 568</b>	<b>3 701 671</b>	<b>4 018 224</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnader	1	479 220	102 690	171 150	136 800
TV pakke		474 144	474 147	474 146	474 147
Renovasjon		704 272	800 000	686 524	850 000
Energi	2	648 069	830 312	685 573	820 000
Renhold		168 018	230 000	156 900	220 000
Vaktmester		157 279	170 000	147 912	180 000
Drift og vedlikehold	3	551 545	734 360	486 372	650 000
Vedlikeholdsavsetninger	4	0	0	0	0
Revisjonshonorar	5	10 145	9 500	10 375	9 500
Honorar regnskapsfører FF		91 335	95 000	88 651	95 000
Honorar FF videre fakturert		1 438	500	1 000	500
Konsulent/Juridisk bistand mm		152 703	200 000	87 839	150 000
Forsikringspremier		373 546	350 000	351 751	415 000
Administrasjonskostnader		38 093	58 000	26 007	53 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 849 806</b>	<b>4 054 509</b>	<b>3 374 200</b>	<b>4 053 947</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>166 923</b>	<b>-48 941</b>	<b>327 471</b>	<b>-35 723</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Annen renteinntekt		83 999	2 500	83 472	2 500
<b>Netto finansposter</b>		<b>83 999</b>	<b>2 500</b>	<b>83 472</b>	<b>2 500</b>
<b>Resultat</b>		<b>250 922</b>	<b>-46 441</b>	<b>410 943</b>	<b>-33 223</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Ivar (06.05.1956), 11.04.2025
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2025
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 11.04.2025
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 11.04.2025
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 11.04.2025

Forseglet av



3

Posten Norge

## Sameiet Sanz Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordinger		28 527	75 510
Andre kortsiktige fordringer		314 605	302 577
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd		2 990 287	3 284 821
Sum omløpsmidler	7	3 333 420	3 662 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 333 420</b>	<b>3 662 908</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent Egenkapital	6	1 536 103	1 285 181
Sum egenkapital		1 536 103	1 285 181
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser	4	1 006 229	1 681 093
Langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		454 365	400 411
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		336 722	296 223
Sum kortsiktig gjeld	7	791 088	696 634
Sum gjeld		1 797 317	2 377 727
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 333 420</b>	<b>3 662 908</b>

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Navn  
Leder

\_\_\_\_\_  
Navn

\_\_\_\_\_  
Navn

\_\_\_\_\_  
Navn

\_\_\_\_\_  
Navn

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Ivar (06.05.1956), 11.04.2025
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2025
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 11.04.2025
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 11.04.2025
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 11.04.2025

Forseglet av



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 individuell 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 avskrivningsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi forringelse 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 foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	420 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	59 220	21 150
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>479 220</b>	<b>171 150</b>

### Note 2 Energi

	2024	2023
EL felleareal	614123	649791
Måleravregning	33945	35781
Fjernvarme	0	0
Sum	648069	685573

### Note 3 Vedlikehold

	2024	
Port og Dører	67146	
Heis	172158	
Brannalarm	28860	
Maling u.etg*	585126	* ført mot avsetning til vedlikehold
VVS*	35559	* ført mot avsetning til vedlikehold
Fasade*	22617	* ført mot avsetning til vedlikehold
Elektrisk*	31562	* ført mot avsetning til vedlikehold
Vedl bygning	283382	
Sum	551545	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Ivar (06.05.1956), 11.04.2025
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2025
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 11.04.2025
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 11.04.2025
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 11.04.2025

Forseglet av



5

Posten Norge

**Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold**

	Regnskap 31.12.2024	Årets avsetn	Regnskap 31.12.2023
Avsetning til vedlikehold	1 006 229	-674 864	1 681 093
<b>Sum avsetning til vedlikehold</b>	<b>1 006 229</b>		<b>1 681 093</b>

**Note 5 Revisjon**

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 10 145

**Note 6 Egenkapital**

	Regnskap 31.12.2024	Årets resultat	Regnskap 31.12.2023
Egenkapital	1 536 103	250 922	1 285 181
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 536 103</b>		<b>1 285 181</b>

Styret foreslår at overerskuddet overføres til 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. 31.12.2024 kr. 2 542 332

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Holsen, Arne Ivar (06.05.1956), 11.04.2025
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), 14.04.2025
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), 11.04.2025
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), 11.04.2025
- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), 11.04.2025

Forseglet av



6

Posten Norge

Til årsmøtet i Sameiet Sanz Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sanz Terrasse som viser et overskudd på NOK 250 922. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

## Revisors beretning 2024 for Sameiet Sanz Terrasse

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 2025  
RSM Norge AS

Marianne Nesdal  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# 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."

## Nesdal, Marianne

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-15 08:10:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### 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 signatørens 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 2025 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 Holsen  
Styremedlem..... Arne Skjæveland  
Styremedlem..... Geir Vølstad  
Styremedlem..... Regine Schmidt  
Varamedlem ..... Lorna Hetland

## IV. Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024 var i første rekke preget av to forhold:

- a. de få gjenstående manglene som utbygger i 2020 ble dømt til å utbedre, men som fortsatt ikke var ferdig utbedret
- b. maling av garasjen og inngangspartiene i underetasjen.

Selv om det fortsatt gjenstår noe (ref pkt a.), så er det de siste årene oppnådd svært mye til alle seksjonseierens fordel, både praktisk og økonomisk. Når det gjelder utbygger/Nåbos (tidligere Bonava/NCC Bolig) etterlatte mangler i sameiet, har styret fått utbygger til å utbedre mangler for flere ti-talls millioner kroner, som ellers ville falt på seksjonseierne å betale. Gjenstående gir nå meget begrenset økonomisk / juridisk risiko for seksjonseierne.

Den avgjørende faktoren for at dette er oppnådd er den svært betydelige

egeninnsatsen styret har nedlagt, med kontinuitet gjennom en årrekke. Selv om omfanget er redusert i forhold til foregående år, har styret iht SSBs beregningsnorm også i 2024 utført ulønnet arbeid for godt over kr 1 mill – med tilsvarende direkte økonomisk besparelse for seksjonseierne.

Behovet for så uvanlig stor arbeidsmengde fra styrets side skyldes i første rekke utbyggers vedvarende urimelige håndtering/sendrektighet. Men behovet for slikt ekstraordinært arbeid forventes kraftig redusert når sameiet innen begrenset tid må antas å nå en ordinær driftsfase. Fortsatt kontinuitet i styrets pågående arbeid/oppfølging er imidlertid avgjørende både økonomisk og tidsmessig for vellykket overgang til ordinær driftsfase.

Det ble avholdt 6 styremøter med fysisk oppmøte, hvor det bl a ble behandlet 37 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 forretningsførere, utbygger, entreprenører, leverandører av ulike tjenester, sakkyndige, offentlige myndigheter, og ikke minst andre seksjonseiere.

#### **Hovedsaker som styret har arbeidet med denne perioden og resultater oppnådd:**

- De viktigste sakene både ut fra viktighet / økonomiske konsekvenser for sameiet / alle seksjonseierne og ut fra medgått arbeidstid for styret, er pkt a - b ovenfor.
- Angående pkt a – Det aller meste av manglene som utbygger etterlot seg og/eller ble dømt til å utbedre i 2020, er nå utbedret eller under utførelse. Hver gang en mindre del var utbedret har imidlertid utbygger/Nåbo valgt å hevde at nå var alle mangler ferdig utbedret, selv om så ikke var tilfelle, og sameiet påpekte og påviste dette.  
Å få utbygger til å videreføre nødvendige utbedringer har derfor vist seg å ta uhørt lang tid. Samtidig har det også fordret meget iherdig og tidkrevende innsats fra styrets side, inkludert nødvendig sakkyndig bistand (primært juridisk, men også byggeteknisk).
- Angående pkt b – maling av garasjen (vegger) og inngangspartiene i underetasjen (vegger - inkl sparkling, tak, gulv – inkl nylegging) medførte et betydelig og gledelig "ansiktsløft" av underetasjen. Prosjektering og ledelse/koordinering ble utført ved styrets forsorg og medførte derved ingen kostnad for seksjonseierne.  
En stor takk til alle seksjonseierne for fleksibelt og godt samarbeid, både ved nødvendig tømning av parkeringsplasser og ifm nødvendig stenging av normal adkomst. Det bidro avgjørende til at dette viktige vedlikeholdet kunne utføres med meget godt resultat.  
En stor takk også til alle seksjonseiere/beboere som daglig bidrar til at disse områdene ikke blir tilgriset – og som bidrar ekstra når uhellet er ute!
- I tillegg til ordinært årlig vedlikehold med tilsyn, rengjøring og mindre reparasjoner ble det etablert sluk i sprinklerrommet og nødvendig senkning av sluk og forbedret avrenning i teknisk rom nr 21.
- 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.
- Ivaretatt Internkontrollforskriftens krav om HMS tiltak i sameiet, både for fellesareal og informasjon til seksjonseiere om deres ansvar for egen bruksenhet.
- 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 eiendomsverdien oppe, samt oppnå et best mulig bomiljø for alle. Dette er krevende forhold i alle sameier, og noe styret alene ikke kan sørge for. 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 2024 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 KONÉ 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 - p.t. Aktiv Sprinkler og Energi & Miljø
- Serviceavtale for felles ventilasjonsanlegg med Stavanger Klima
- Serviceavtale for uteanlegg og vaktmestertjenester for sameiets fellesarealer med Flotte Randaberg
- Serviceavtale for renhold med Grundig Rengjøring AS
- Serviceavtale for pumper i utvendig pumpekum for avløp med Grundfos Norge AS
- Serviceavtale for sameiets garasjeport med Dør & Portservice AS
- Nød-nøkkel avtale med Avam 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.

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.

Merk at styret må kontaktes umiddelbart, og før noen kontakt med if Skadeforsikring, i alle saker som kan angå sameiets forsikringsforhold, ref sameiets Vedtekter § 17.

### Økonomi

Sameiets ordinære drift er og må dekkes av inntektene fra felleskostnadene. Utbedring av mangler og ekstraordinært vedlikehold er dekket av avsetninger fra tildømte midler og tidligere driftsoverskudd. Det bemerkes at tildømt beløp i tingrettssak med utbygger/Nåbo trengs i sin helhet for nødvendige utbedringer/vedlikehold og ikke disponibelt for ordinær drift.

Felleskostnadene er ikke økt siden 01.01.2024. Dette er muliggjort som følge av meget nøysom forvaltning, samt egeninnsats fra styrets side langt ut over det som er normalt og/eller kan forventes (se bl a foran).

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 2024 og 2025. Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.

Sameiet har positiv egenkapital pr 31.12.2024.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret  
Sameiet Sanz Terrasse


Sandnes 29 april 2025

  
Arne Holsen  
Styremedlem

  
Toralv Nordbø  
Styreleder

  
Regine Schmidt  
Styremedlem

  
Arne Skjæveland  
Styremedlem

  
Geir Vølstad  
Styremedlem

## Vedlegg A – Endring i Vedtekter

### Styrets innstilling:

Sameiets vedtekter er, sammen med Eierseksjonsloven, det viktigste formelle grunnlaget for å sikre at interessene til både eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne blir best mulig ivaretatt, og utgjør slik sett "sameiets grunnlov". Erfaringsmessig vil det fra tid til annen være behov for å foreta endringer i vedtektene. Det gjelder nå for noen få forhold, slik det er skrevet inn i etterfølgende §§ 4 A & 5, og nærmere redegjort for nedenfor. Sameiets Vedtekter er ellers tilgjengelig i sin helhet i sameiets portal <https://resultat24.no/sanzterrasse/Nyheter/Vedtekter.aspx>.

### Angående bruk av sameiets garasjeanlegg - § 4 A

For å ivareta både eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne interesser godt nok har erfaring vist at det er behov for presiseringene angitt i den røde teksten nedenfor. Selv om nesten alle seksjonseierne har vist seg å ivareta dette godt nok, er det likevel nødvendig å ha vedtektsbestemmelse som kan beskytte mot de få avvik. For disse kan få svært betydelige negative konsekvenser for både eierseksjonssameiet som fellesskap og de enkelte seksjonseierne – e.g. i form av økt risiko for brann og ikke minst økonomiske konsekvenser for sameiet/seksjonseierne om brann skulle oppstå, særlig i kjøretøy uten ansvarsforsikring. Vedtektsbestemmelse om dette, slik nå skrevet inn i § 4 A, er nødvendig både for å informere brukere godt nok om forholdet og gjøre det mulig å håndheve i nødvendig grad ved avvik/brudd, for å kunne ivareta sameiets/seksjonseierne interesser godt nok.

#### **§ 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.

### Angående salg/kjøp/utleie av leiligheter /bruksenheter - § 5

Forslag til endring er i rød tekst nedenfor. De to første er presiseringer som erfaring har vist behov for av praktiske grunner.

Det siste avsnittet er nytt. Den teksten er avgjørende for å kunne unngå at offentlige etater, e.g. kommunen, kan kjøpe (erhverve) mer enn 10 % av leilighetene. Erfaring fra boligsameier over mange år har vist at det ofte har betydelige negative effekter for private eiere om offentlige etater eier for mange leiligheter i et boligsameie. Med bakgrunn i Eierseksjonslovens §§ 23 & 24 anbefaler derfor juridisk sakkyndige å ta nevnte tekst (rød) inn i sameiets vedtekter.

## § 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).**

**Vedtak:** De fremlagte endringene i sameiets Vedtekter vedtas.

## VALG ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 SAMEIET SANZ TERRASSE – INSTILLING FRA VALGKOMITE

### STYRET

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

### VALGKOMITE

Leder: Svenning Messmer  
Medlem: Øyvind Justnes Andersen  
Medlem: Tone Egeland

Sandnes 29.04.2025

  
Øyvind Justnes Andersen

  
Svenning Messmer

  
Arne Holsen

# 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 avgrensning av den enkelte bruksenhet fastsatt i seksjonerings begjæring av 1.okt 2014 uten sameiets samtykke.

Private gjenstander skal ikke henses 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.

Fellessareal 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 forurensrer 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-etasje, 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-etasje 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 umiddelbart – 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 garasje 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 antenkelige 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-etasje.

Det er ikke tillatt å utføre reparasjoner 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 sykkelstativ i utpekte områder i fellesareal eller i egen bod. Sykler skal ikke henses i/ved inngangsparti, festes til lyktestolper, tas inn i heis eller henses 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](http://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 åpner 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 umiddelbart 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 foregå utenfor sameiets eiendom. Alle ekskrementer skal fjernes umiddelbart 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 rømningsssituasjoner 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. Sanksjoner**

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

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

# 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 seksjonseierne 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 seksjonseierne 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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 seksjonseierens 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 anlegg 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 sameierens 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 forgreningssskap, 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 (prosentstall) 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 seksjonseierens 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 varmpumper, 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 bli 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 bli kunne 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/skjermmvegger mellom terrasser på bakkeplan**

Oppsetting av faste levegger/skjermmvegger 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 bli 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 vegg på person eller ting. Styret kan pålegge seksjonseier å utføre vedlikehold, eventuelt med saklig grunn pålegge seksjonseier å fjerne vegg 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.

## Reguleringsplan for området til Havannasenteret, Hana

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 2005131

Saksnummer 200505100

---

#### FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for lokalsenter og boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Området reguleres til følgende formål:

#### BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

- Frittliggende småhusbebyggelse (gjelder kun frisiktsone)
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig formål -forsamlingslokale
- Garasjeanlegg

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Bussholdeplass

#### FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

- Anlegg for lek

#### SPECIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger og anlegg

#### FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårds plass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

#### KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningslovens § 25, 2. ledd)

- Bolig/forretning
- Forretning/kontor

## § 0.0 FELLESBESTEMMELSER

### § 0.1 Krav til søknad om byggetillatelse:

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for den ubebygde delen av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan der kotehøyder, fasader, inngjerding, parkering, ev. nettstasjon, beplantning osv. ses i sammenheng.
- Det skal også utarbeides utomhusplaner for alle fellesområder og friområder. Utomhusplaner for fellesområder skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Ubebygde områder, samt felles leke-/grøntarealer oppå parkeringsanlegg, skal gis en parkmessig opparbeidelse. Lekeplasser skal opparbeides iht. kommunens retningslinjer for lekeplasser. Planer skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Sandnes kommune.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse for nybygg skal det beskrives tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene. Det kan gis midlertidig brukstillatelse inntil målingene er utført og analysert.
- Tekniske anlegg skal integreres i bygningsmassen, og fremstå som en del av fasadeuttrykket.
- Største byggehøyder er vist med kotetall på plankartet. Høyder kan justeres med inntil +/- 0,5 meter ved søknad om rammetillatelse. Ved høydejustering av bygg skal dette vurderes i forhold til nabobygg.
- Takoppbygg for tekniske installasjoner, heistårn og lignende kan tillates med en høyde inntil 2,5 m over regulerte maks. høyder dersom de fremstår som en integrert del av byggets fasader, og dekker maks 5 % av fotavtrykket.

### § 0.2 Universell utforming

Området skal sikre universell utforming på minimum følgende punkt:

- Atkomst frem til alle hovedinnganger skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- Lekeplasser skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- Min. 30 % av boligene skal oppføres med livsløpsstandard
- Det skal være kontrastfarger på inngangsdører.
- Det skal etableres mest mulig naturlige ledelinjer for svaksynte i felles utearealer.
- Utvendige trappekanter og glassfelt skal markeres.
- Heiser skal ha blindeskrift og talesyntese, og utformes for transport av sykebare
- Det skal ikke plantes busker eller trær som er kjent for å gi allergiske reaksjoner.

### § 0.3 Parkering

For boliger i område B1, B2 og B3 skal det etableres min. 1,0 parkeringsplass per bolig i felles parkeringsanlegg. Parkeringen skal etableres under bebyggelsen og tilhørende fellesarealer. Boliger i B4 skal ha felles parkeringsanlegg i underetasjen i garasjeanlegg i felt GA1. For boliger innenfor område BF-1 skal det etableres min 2,0 plass per bolig på egen tomt. For butikk- og næringsarealer skal det etableres min 1,0 plass pr 100 m<sup>2</sup> gulvflate.

Det skal det settes av plass til 2 sykler per boenhet. Området skal være overbygget, godt opplyst, og det skal være mulig å låse fast syklene. Det skal etableres gjesteplasser for sykler nær hovedinnganger.

## § 0.4 Energi

Det skal benyttes miljøvennlige energiformer for oppvarming av bygninger.

## § 0.5 Støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Dette innebærer at det for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke skal overstige 55 dBA  $L_{den}$ . Maks lydnivå (L5AF) om natten (kl 23-07) er 70 dBA. For innendørs støynivå er kravet 30 dBA  $L_{den}$ . For felles lekeareal for barn skal støynivået ikke overstige 55 dBA Leg24. Det skal etableres støyskjerm langs Hanaveien i tråd med anbefalinger i støyrapport. Største tillatte høyde på støyskjerm er kote 7,3. Sluse i støyskjerm skal opparbeides slik at tilfredsstillende støyforhold opprettholdes. Vegg langs garasjeanlegg ut mot Hanaveien og Skippergata skal oppføres i naturstein. Natursteinsveggen tillates trukket opp maks 60 cm over felles uteareal for boligene i felt B1, B2 og B3. Støyskjerm oppå natursteinsmuren skal oppføres i glass, med høyder iht. støyrapport.

## § 1.0 BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

### § 1.1 Område for blokkbebyggelse

#### Felt B1, B2 og B3:

Områdene kan bygges ut med til inntil 89 boliger med tilhørende anlegg fordelt på 3 bygningsvolumer. Bygningsvolumene skal trappes ned mot Hanaveien. Største tillatte byggehøyder er vist med kotehøyder på plankartet. Topp gesims (T.G) er vist med kotehøyder på plankartet.

Balkonger på inntil 5m<sup>2</sup> BRA kan stikke inntil 1,6 m utenfor regulerte formålsgrenser kun på nordsiden av blokk B2 og B3. Bebyggelsen skal trappes ned mot vest. Største byggehøyder er angitt som maks kotehøyde på plankartet.

Tillatt samlet bebygd areal av de 3 bygningsvolumene i B1, B2 og B3, over kote 5,1 kan være 9500 m<sup>2</sup> BRA. For boligblokk B1 og B2 skal det etableres felles boder og tekniske anlegg i parkeringskjeller. Under bygninger og felles uteanlegg kan det bygges parkeringsanlegg, boder og tekniske anlegg med inntil 6200 m<sup>2</sup> BRA. Topp parkeringsanlegg kan ikke overstige kote 5,1. Enkelte landskapselementer i fellesområdene kan overstige kote 5,1.

Det skal det opparbeides min.15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal/ lekeplasser per bolig, samt min. 3,2 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsarealer i form av balkong/terrasse. Uteplassene skal ha gode solforhold. Felles uteområder skal legges til rette for utendørs opphold, lek og rekreasjon. Det skal etableres et halv-offentlig område mellom private uteoppholdsareal og felles grøntområde/lekeområder, for å hindre ferdsel helt inntil balkongene/terrassene.

Områdene kan bygges ut trinnvis. Støyskjerming, lekearealer og parkeringsanlegg skal da bygges ut i takt med utbyggingen.

#### Felt B4:

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Området anses som fullt utbygd, og det tillates ikke flere boliger i området. I område FGA3 skal det legges til rette for utendørs opphold, lek og rekreasjon.

### § 1.3 Område for garasjeanlegg (GA1)

Området skal benyttes til parkeringsanlegg. Det tillates atkomst både fra øvre og nedre nivå. Underetasjen skal benyttes til garasjeanlegg for B4.

### § 2.0 TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm.

Område FG1 skal dimensjoneres for atkomst med brannbil.

### § 3.0 FRIOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 4)

#### § 3.1 Friområde AFL

Friområdet skal opparbeides til bruk for kvartalslekeplass og park. Opparbeidelse skal skje iht. plan som er utarbeidet av fagkyndige på området. Planen skal ivareta kommunens norm for kvartalslekeplass, og skal godkjennes av Sandnes kommune før igangsettingstillatelse gis for boliger. Det skal etableres trygg atkomst til området fra B1, B2 og B3 ved bygging av gangveg/-bro over område FK1 og FP1 (inntil GA1).

### § 4.0 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

#### 4.1 Frisiktsoner

I områder regulert som frisiktzone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

#### § 4.2 Bevaring av bygninger og anlegg

##### Felt A1:

Fogdahuset, gnr 13, bnr 1700, er fredet etter lov om kulturminner. Bygningen skal bevares i sin opprinnelige stand. Bygget kan nyttes til offentlig eller privat forsamlingslokale i den grad bruken ikke kommer i konflikt med fredningsformålet. Alle tiltak i eller på bygningen skal utføres i samråd med byantikvaren i Sandnes kommune før byggetillatelse kan gis.

Det kan anlegges hage og etableres steingjerder som er mest mulig i pakt med tidligere anlegg nær huset, etter plan utarbeidet av fagkyndige. Planen må godkjennes av i samråd med antikvarisk myndighet.

##### Felt BF1:

Området kan nyttes som bolig, allmenntillegget formål eller forretningsområde. Nyttet som boligområde kan det tillates inntil 2 eneboliger på området. Bolig 2 tillates kun oppført på tomt gnr/bnr 38/539. Ved bygging av bolig 2, eller ved gjenoppbygging etter for eksempel brann, skal det bygges en 2 meter høy støyskjerm som vist på planen. Støyskjermen skal bygges absorberende og i material-, farge og formuttrykk skal den tilpasses den verneverdige bebyggelsen. Det tillates ikke oppført nybygg med annet formål enn bolig. Bygninger i

området skal bevares eller tilbakeføres i fasadeuttrykk. Ved ev. mindre endringer skal det tas hensyn til samspill med det fredede Fogdahuset.

Ev. nybygg, også ev. støyskjerm så langt det passer, skal i dimensjon, form, fasade, materialbruk og farge, underordne og tilpasse seg Fogdahuset.

Ved ev. bruksendring fra bolig til næringsareal skal spesialområde for bygningsvern fortsatt gjelde.

## **§ 5.0 FELLESOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

### **§ 5.1 Felles avkjørsel**

- Felles avkjørsel FA-1 er felles for B1, B2, B3, B4, FK-1 og GA1
- Felles avkjørsel FA-2 er felles for B4
- Felles avkjørsel FA-3 er felles for FK-1

### **§ 5.2 Felles gangareal**

- Gangveg GV3 er felles for B1, B2 og B3
- Gangveg GV4 er felles for FK1
- Gangveg G2 er felles for B1, B2 og B3
- Gangveg G6 er felles for FK1.
- Trapper og ramper kan etableres innenfor FG1, dersom det ikke hindrer adkomst for brannbil.

### **§ 5.3 Felles parkeringsplasser**

- Felles parkeringsplass FP1 er felles for B4
- Felles parkeringsplass FP2, FP3 og FP4 er felles for FK1

### **§ 5.4 Felles lekeareal for barn**

- Felles lekeplass LP1 og LP2 er felles for B1, B2 og B3.
- Dekket under felles lekeplass LP1 og LP2 og samtlige uteoppholdsarealer, skal dimensjoneres til å tåle belastning av jordsmonn som muliggjør planting av større trær og busker i forbindelse med sandlekeplassene. Arealer for "Annet uteopphold" AU01-AU07 skal benyttes som hage/uteareal for leilighetene på bakkeplan.
- Felles grøntanlegg FG3 er felles for B4
- Felles grøntanlegg FG4 er felles for FK1 og kan inngå

### **§ 5.5 Felles gårds plass**

- Felles gårds plass FGP1, FGP2 er felles for B1, B2 og B3.
- Felles gårds plass FGP3 er felles for FK1
- Felles gårds plass FG2 er felles for B1, B2 og B3

### **§ 5.6 Felles grøntanlegg**

- Felles grøntanlegg ved FP2, FP3 og FP4 er felles for FK1

## § 8.0 KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningslovens § 25, 2. ledd)

### § 8.1 Område for forretning og kontor

Felt FK-1:

Innenfor området tillates forretninger, dagligvarer, kontor, allmenntilgjengelige formål, bevertning, idrettsanlegg, treningssenter, annen service, garderobeanlegg, lager og nettstasjon.

Ombygginger og tilbygg av eksisterende bygninger skal ha god tilpassing mellom nytt og gammelt.

Største tillatte byggehøyde er angitt som kotehøyde på plankartet. Topp mønehøyde (T.M) er vist med kotehøyder på plankartet. Største tillatte areal = 20.000 m<sup>2</sup> BRA.

## § 9.0 REKKEFØLGEKRAV

- Boliger kan ikke tas i bruk før nødvendig støyskjerming er ferdigstilt.
- Boliger i område B1, B2 og B3 kan ikke tas i bruk før felles parkering under bebyggelsen og fellesarealer, samt kvartalslekeplass i område AFL, samt tilkomst til denne over område FP1 OG FK1 er opparbeidet. Områdene kan bygges ut trinnvis.
- Det skal være godkjent skolekapasitet for inntaksområdet før boligutbygging tillates.
- Før større gravearbeid tillates i området skal det foreligge grunnundersøkelse som vurderer fare for utglidning av masser samt evt forurensinger i grunnen.
- Før det kan foretas gravearbeid må det undersøkes om det finnes forurenset grunn. Eventuelle forurensende masser må skiftes ut før utbygging finner sted. Dersom det finnes forurensinger over forurensingsforskriftens grenseverdier så må det utarbeides egen tiltaksplan som skal godkjennes av kommunens bymiljøsjeff før gravearbeid kan igangsettes.
- Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesområder i planområdet. Planen skal utarbeides av fagkyndige og skal vise beplantning, levegger, materialbruk, lekeutstyr og andre faste elementer, belegg gangareal, belysning, avfallshåndtering, og skal være basert på prinsippene for universell utforming. Planen skal godkjennes av Sandnes kommune v/parksjefen og være godkjent for igangsetting. Anlegget skal være ferdig iht. godkjent plan før innflytting i 1. bolig.
- Felt AFL / kvartalslek og gangveg/-bro over området FK1 og FP1 (inntil GA1) skal være ferdig opparbeidet før 1. innflytting i bolig






### Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
23.01.2012	200505100	Diverse endringer. Viser til vedtaksbrevet.





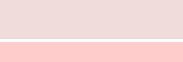

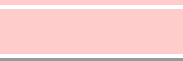















































Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

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







## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

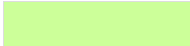











Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

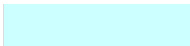
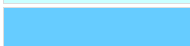






Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett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








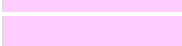


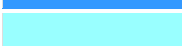










## 3. Grønnstruktur

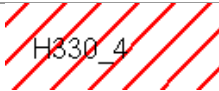
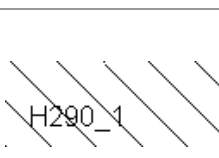
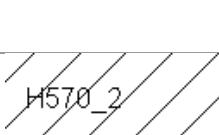
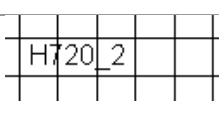
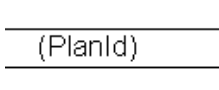
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

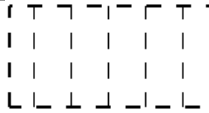
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





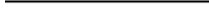
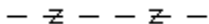

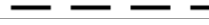





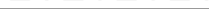


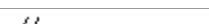
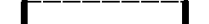








5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål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











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

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

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

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

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

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

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

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

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

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for rein drift
- Område for gartneri
- Område for parselhager
- Annet landbruksområde

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

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

- Gatetun
- Torg
- Raste plass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

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

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

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

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

**SPELLOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

- SPELLOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

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

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

**FORNYESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**



**KOMBINERTE FORMÅL**











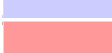

















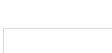
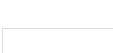
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleg
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål











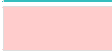
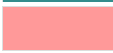










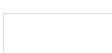
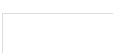
**Begrensninger grense**







- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

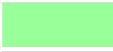







**Reguleringsformål**











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

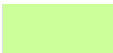



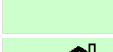

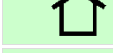



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg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




















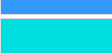








<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

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

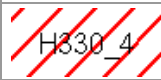
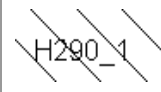
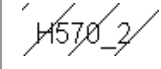
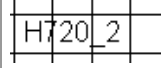
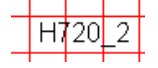
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		







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














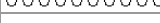










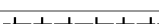
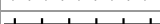

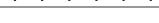

















<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt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

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdseil		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

### Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

# Reguleringsplan under behandling

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/187/0/197

Dato: 2026-01-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2013134,2015123

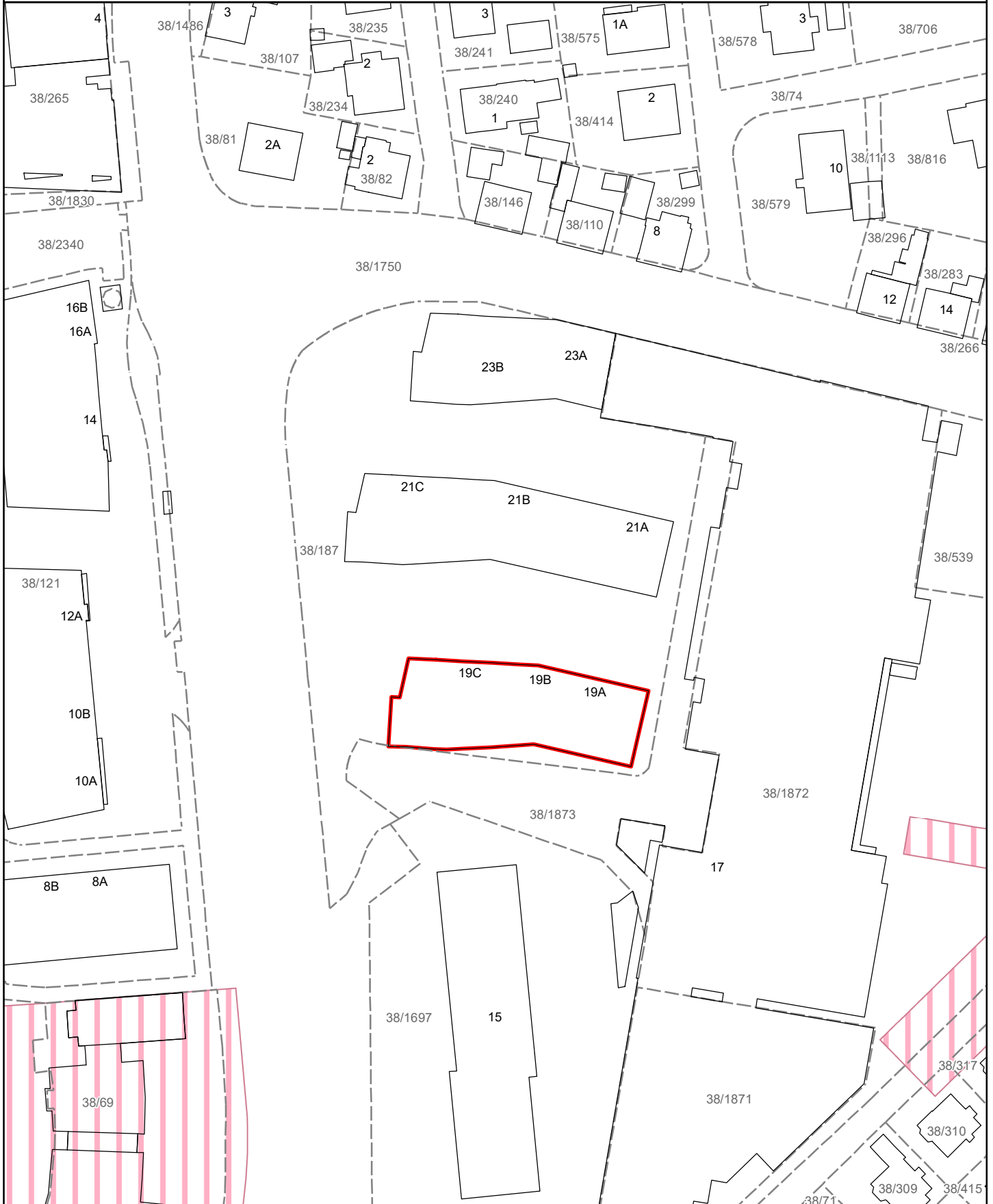
Ikrafttredelsesdato:



SANDNES  
KOMMUNE



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



# Kommuneplan

Adresse: Hanaveien 19A, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/187/0/197

Dato: 2026-01-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712

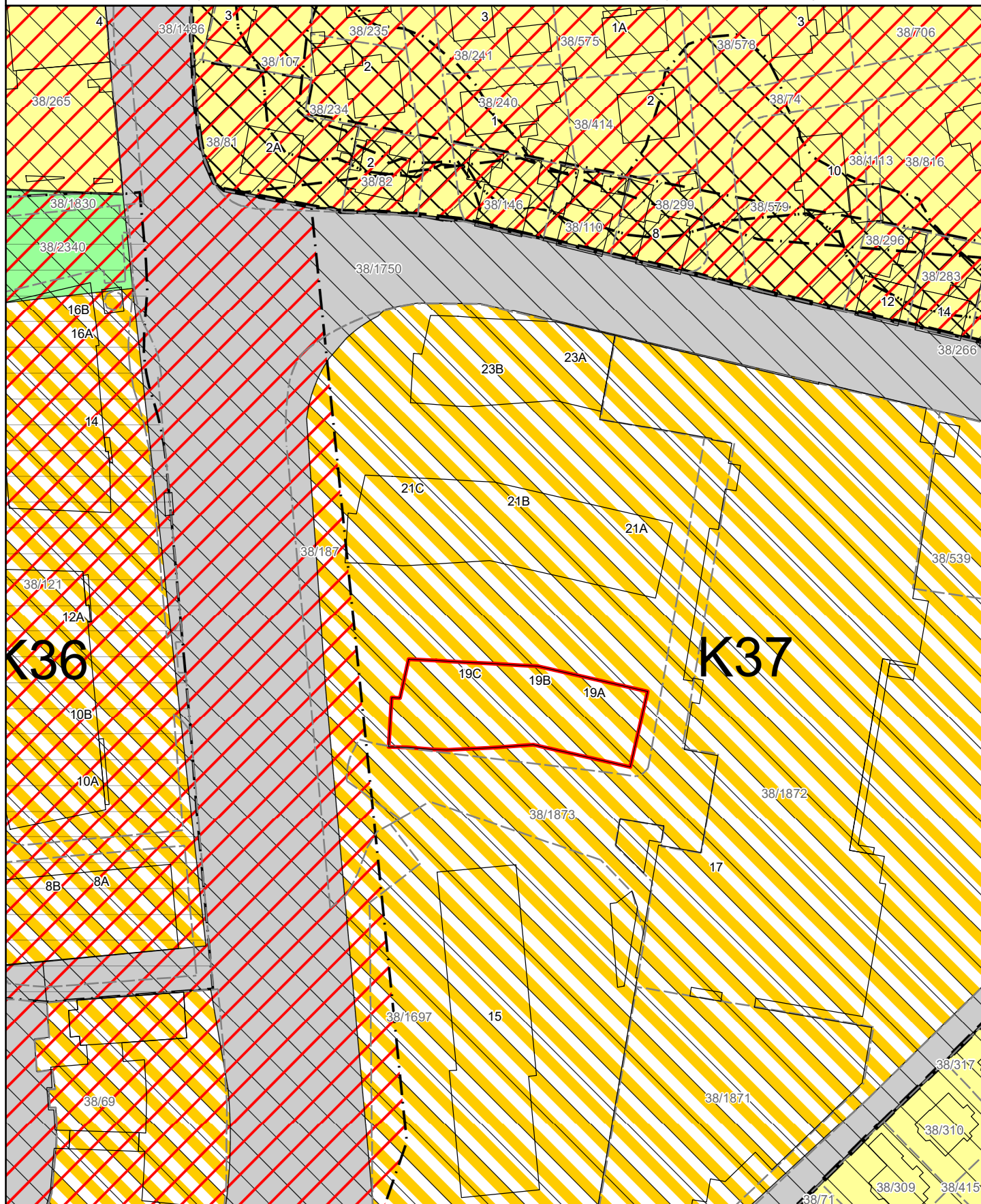
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019



SANDNES  
KOMMUNE



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







Adresse

**Hanaveien 19A, 4327 SANDNES**

Dato for energimerking

**13.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-245874**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300465272**

Gårdsnummer

**38**

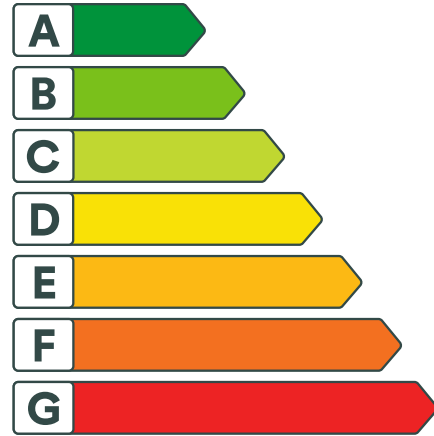
Bruksnummer

**187**

Seksjonsnummer

**197**

Bruksenhetsnummer

**H0402**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2015**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**51 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**46 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**91.15 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**85.80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**5107 kWh**



# Hanaveien 19A, 4327 SANDNES



## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på varmeanlegg

## Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

## Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkinnlegg. TV-antennene og fellesinnlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkinnlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Baderom, 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, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystem 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.