

aktiv.



Hanaveien 21B, 4327 SANDNES

Lækker eierleilighet
Romslig innglasset balkong med
gode solforhold
Parkering i lukket anlegg



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 390 000,-
Omkostn.: Kr 161 100,-
Total ink omk.: Kr 6 551 100,-
Felleskostn.: Kr 5 319,-
Selger: Svenning Messmer
Kristin Messmer

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 128/155 kvm
Tomtstr.: 6241.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 187
Snr. 154
Oppdragsnr.: 1405250003

Eierleilighet med 3 soverom og 2 bad

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Hanaveien 21B, H0204 for salg. Leiligheten ligger fantastisk plassert og kan blant annet tilby:

- Innglasset balkong på hele 22 kvm.
- Gode solforhold.
- Praktisk planløsning med stor stue vendt mot balkongen.
- Moderne kjøkken fra 2016 levert av Herjedalskjøkken.
- 2 flislagte bad, hvorav det ene med praktisk vaskeromsløsning.
- 3 soverom.
- Gjennomgående god standard.
- Både innvendig og eksternt bod som sikrer god lagringsplass. Felles sykkelbod.
- Parkering i lukket anlegg.
- I umiddelbar nærheten finner man blant annet søndagsåpen butikk, legesenter, treningssenter og bowling.
- Kort gangavstand til Sandnes sentrum.
- God offentlig kommunikasjon.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	148
Forbrukerinformasjon	158
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 128 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 22 m²

BRA totalt: 155 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Ekstern bod.2. etasje

BRA-i: 128 m² Entrè/gang, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken og bod.

BRA-b: 22 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6241.3 m²

Beliggenhet

Ved å bo i Hanaveien 23A kan du handle ferskt brød rett i nabolaget, eller du kan nyte en bedre middag på en av Sandnes` beste restauranter. Med diverse spisesteder og muligheten for late timer i sommersolen, er Vågen i Sandnes et meget godt alternativ, hverdags som til fest. Andre dager ønsker du kanskje å nyte stillheten på bryggekannten med måkeskrik som bakgrunnsmusikk.

Du vil her ha nærhet til alt byen har å tilby. Med populære knutepunkter som Vågen, Langgata og Amfisenteret m.m. har du tilgang på alt fra trendy caféer og restauranter, til offentlig kommunikasjon, shoppingfasiliteter og fjorden. I Sandnes sentrum finner du alt du trenger.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom: Bad ved soverom:

Oppsummering av overflater: Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig sluk. Flat terskel, ingen oppbrett av membran.

-Registrert "bom" i enkelte fliser omliggende sluk i dusj. Ingen umiddelbar behov, men kan utbedres ved bruk av bi-imp eller lignende.

Anbefalte tiltak overflater: Opprette membran/tette løsning i dørterskel, eventuelt sillikonere overgangslist å montere waterguard som en pre akseptert løsning.

Våtrom: Bad/vaskerom ved gang:

Oppsummering av overflater: Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn

referansenivået. Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig sluk. Flat terskel, ingen oppbrett av membran.

-Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Anbefalte tiltak overflater: Opprette membran/tette løsning i dørterskel, eventuelt sillikonere overgangslist å montere waterguard som en pre akseptert løsning.

Oppsummering av sanitærutstyr: Sanitærutstyr fremstår i god teknisk stand lht. fremlagt dokumentasjon er det benyttet innebygget sisterner med saftybag. "Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Nærmere kontroll av pakning/flottør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

En parkeringsplass i garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

IF forsikring

Polisenummer

SP913656.4.2

Diverse

Sameiet har vært i tvist med utbygger. De fleste reklamasjonene/manglene er nå ordnet. Det pågår

nå gravearbeid for å få ordnet lekkasje i garasjeanlegget.

Sameiet har utarbeidet en formveileder. Denne kan fås ved henvendelse megler.

Energi

Oppvarming

Vannbåren oppvarming via radiator i stuen. Varmekabler på badene.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 390 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Det påløper i tillegg til oppgitte kostnader, kostnader til for eksempel strøm og innboforsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheden

Eierbrøk
128/7252

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, serviceavtaler, forretningsfører, styrehonorar, byggforsikring, kommunale avgifter, Altibox kabel TV og internett, a-konto varmtvann og vannbåren varme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5319

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Sanz Terrasse

Organisasjonsnummer

914837030

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres

oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling. Ifølge forretningsfører er ikke planlagte endringer i fellesutgiftene.

Styregodkjennelse

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører
Resultat24 AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 187, seksjonsnummer 154 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/38/187/154:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.05.1928 - Dokumentnr: 900101 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om veg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25.03.1950 - Dokumentnr: 1778 - Bestemmelse om

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16.02.1971 - Dokumentnr: 741 - Bestemmelse om
veg
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

23.09.1975 - Dokumentnr: 5198 - Erklæring/avtale
Vederlagsfri grunnavståelse til gate for komm. til

anlegg av
skråninger m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

31.05.1989 - Dokumentnr: 4920 - Bestemmelse om
gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

Overført fra gnr 38 bnr 1678
Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

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

02.03.1992 - Dokumentnr: 1929 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:63

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1697 Snr:99
Bestemmelse om adkomstrett m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:187

Gjelder denne registerenheten med flere
02.12.1992 - Dokumentnr: 9743 - Erklæring/avtale
Standardklausul vedtatt vedr. høyspent jordkabel
m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:187
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

15.12.2017 - Dokumentnr: 1409446 - Jordskifte
Sak 17-028764RFA-JSTA Hana 10
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2025 - Dokumentnr: 48429 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

19.11.2014 - Dokumentnr: 1010252 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 154
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 128/7252

Reseksjonering
Gjelder bytte av tegninger for snr. 204

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert
08.01.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
08.01.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Eiendommen har felles private vann- og
avløpsledninger med andre eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iflg.
Reguleringsplan for området til Havannasenteret,
Hana, planID 2005131, vedtatt: 22.06.2010, siste
endring: 23.01.2012 og Endret regulering for FV.
332, Hanaveien og Gravarsveien, planID 2004143,
vedtatt: 18.09.2007, siste endring: 11.04.2007.

Iflg. gjeldende kommunedelplan for Sandnes
sentrum (planID 201712) ligger eiendommen i
hensynssone H190_1 (andre sikringssoner) og
H320 (Flomfare).

Det pågår detaljregulering for Potteridokken, gnr. 38,
bnr. 263 m.fl. Hana. PlanID 2013134.

Adgang til utleie

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.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60
døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes
utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

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

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

159 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

161 100 (Omkostninger totalt)

171 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

174 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 551 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 561 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 564 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 161 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no, Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler

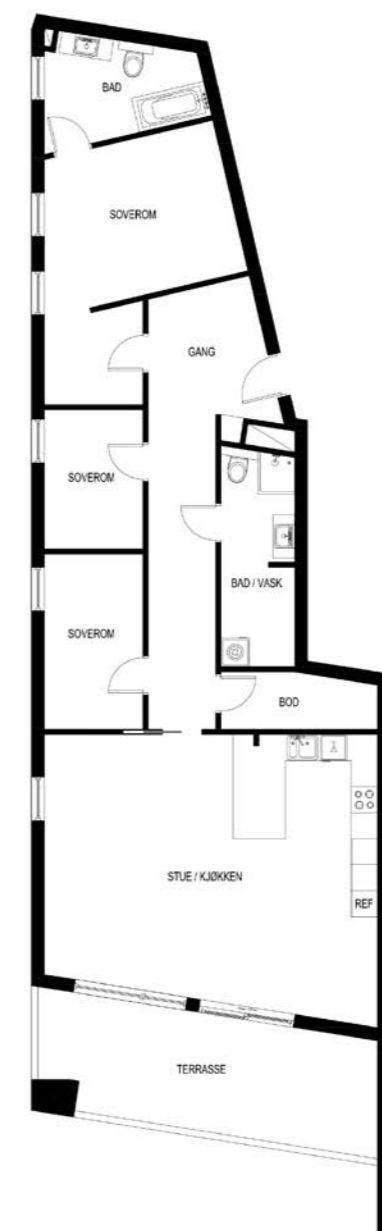
Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no, Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

31.01.2025

2. etasje



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

aktiv.

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

Velkommen til Hanaveien 21B, H0204

Entrè med stor garderobeløsning.



Romslig stue

Store vindusflater som sikrer rikelig med dagslys.

Lekre overflater som gir et moderne inntrykk.

Utgang til balkong.





Åpen stue-/ kjøkkenløsning

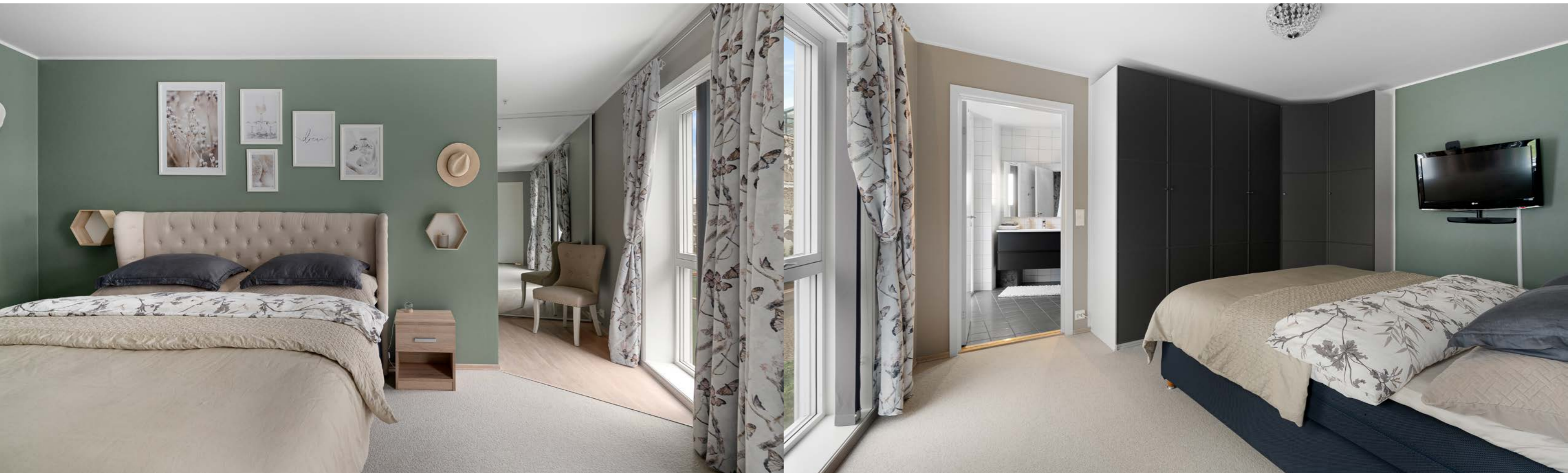
Lekker kjøkken fra 2016 levert av Herjedalskjøkken.
Tidsriktig kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Meget god skap- og benk plass.





Hovedsoverom

med flott fargevalg og lunt teppe på gulvet.
Stor garderobe som medfølger i handelen.
Direkte inngang til et av leilighetens to bad.





Pent bad med fliser på gulv og vegger.

Badet er innredet med badekar, baderomsseksjon og vegghengt toalett.



Soverom 2 og 3



Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredet med dusjhjørne, baderomsseksjon
og vegghengt toalett.

Praktisk løsning med vaskerom bak skyvedøren.



Innvendig bod.
Det er også en ekstern bod i
kjelleren.





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250003	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Messmer	Svenning Messmer
Gateadresse	
Hanaveien 21B	
Poststed	Postnr
SANDNES	4327
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2016	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
8	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21734669

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse Vi hadde lekkasje i taket på det ene badet. Skyldes dårlig koping. Skadenummer er 2173466900002.

Initialer selger: KM, SM

1

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

Svar Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse Vi hadde lekkasje i taket på terrasse. Utbedret av byggherre Bonava/NCC

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse Kontroll av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Det har vært utført arbeid på terrasse, garasje og fasade. Dom i Jæren tingrett, Saksnr.: 19-088246TVI-JARE, se vedlagt dom

Arbeid utført av Bonava/NCC

Filer

[DOM_av_22.10.2020.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

Initialer selger: KM, SM

2

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1405250003

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Messmer	f042f66da23d0f647e777ee e260ac2b3f8ca802e	14.01.2025 16:03:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svenning Messmer	d84fca4245c6099bfd327fb 271334bda6a60c9f9	14.01.2025 16:05:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250003

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Hanaveien 21 B 4327 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
 Byggeår: 2015
 BRA: 155 m²
 BRA-i: 128 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26421>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad ved soverom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig sluk. Flat terskel, ingen oppbrett av membran.

-Registrert "bom" i enkelte fliser omliggende sluk i dusj. Ingen umiddelbar behov, men kan utbedres ved bruk av bi-imp eller lignende.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette membran/tette løsning i dørterskel, eventuelt sillikonere overgangslist å montere waterguard som en pre akseptert løsning.

Våtrom: Bad/vaskerom ved gang

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig sluk. Flat terskel, ingen oppbrett av membran.

-Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette membran/tette løsning i dørterskel, eventuelt sillikonere overgangslist å montere waterguard som en pre akseptert løsning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår i god teknisk stand

Iht. fremlagt dokumentasjon er det benyttet innebygget sistene med saftybag.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nærmere kontroll av pakning/flottør.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

17.1.2025

Rapportdato

29.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kristin Messmer

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Svenning Messmer

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland

Telefon: 902 97 450

Firma: Duo Takst AS

Epost: KV@DUOTAKST.NO

Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

EGNE PREMISER:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst enkelte steder på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Hanaveien 21 B, 4327 Sandnes

Kommunen: 1108

Gårdsnr: 38

Bruksnr: 187

Festenr:

Seksjonsnr: 154

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - iht. eiendomsverdi
Bolitgtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som er platet med sementplater, og stedvis kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i stedstøpt betong.
Antatt flatt tak som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leilighet fremstår i normal god stand iht. alder.
Registrerte avvik skyldes i hovedsak konstruksjon og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	155	128	5	22	0
Totalt m²	155	128	5	22	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	128	123	5	Entre/gang, 3 soverom, bad ved soverom, bad i gang og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	128	123	5		

Kommentar til arealberegning

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle, mindre arealavvik vil kunne forekomme.

Utvendig bod - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: "Vi hadde lekkasje i taket på terrasse. Utbedret av byggherre Bonava/NCC" For nærmere informasjon konferer med eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Balkong er teknet med papp fra byggeåret, synlig oppbrett ved dør. Begrenset kontroll av tekking for øvrig grunnet overliggende terrasse plattform. Målt fall på balkong, sluk ikke besikket. Registrert noe mindre tørke sprekker/avskalling i overflater terrassebord, påregnelig med noe overflate behandling.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2/3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dør fra byggeåret fremstår i god stand.
Påregnelig med noe mindre justering av enkelte vinduer på bad og soverom.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

6.3 Kjøkken: Herjedalskjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning hvit slette fronter og laminert benkeplate.
Lettvegg fjernet og ny innredning montert kort tid etter overtakelse i 2016.
Innredning fremstår i god stand iht. alder.

Merknad:

- Noe mindre ujevnhet i skjøt benkeplate, ingen behov for tiltak.
- Sprekk i skuffe i kjøleskap.
- Begynnende svelling i bunnplate under kjøleskap, trolig forårsaket av kondens, ingen registrert fukt ved overflate måling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Komfyrvakt og waterguard er montert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p>	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har vært lekkasje på ett av baderom, årsak skyldes dårlig kobling. Utbedret, konferere med eier ift. skaderapport.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør fra byggeår.

Merknader:

-Vannrør synes ikke tilstrekkelig isolert i fordeler skap for vann, registrert noe mindre iring på røropplegg på befaringdagen, ingen registrert lekkasje. Iring fjernet i ettertid.

-Røropplegg har blitt kontrollert av Rørlegger Gunnar Larsen og funnet i orden. Dokumentasjon fremlagt.

-Manglende sprut plate i fordeler skap for vann. Anbefales montert. Tg:2.

-Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Elektriske anlegget hovedsaklig fra byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stikkontakt i stue, flyttet til sideliggende soverom ved oppgradering av overflater i 2024. Arbeid utført av eier. -Dimmer på kjøkken montert av faglært elektriker som vennetjeneste i 2021. -EI-kontroll utført i 2023, ingen avvik registrert. Dokumentasjon fremlagt på befaringdagen. -Samsvarserklæring for det elektriske anlegget fremlagt på befaringdagen. <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.</p>	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
<p>Vannbåren varme og radiator fra byggeåret.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Iring på rørkoblinger i skap, registrert korrosjon i bunnplate. Fjernet av eier i ettertid. -Eier opplyser at det ble foretatt justering av ventiler, samt generell service av anlegget i 2023. I følge Rørlegger Gunnar Larsen er anlegget i god stand. <p>Ellers ingen registrert eller opplyste mangler tilknyttet system.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p> <p>For nærmere informasjon konferer med eier.</p> <p>Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.</p>	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
<p>Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.</p> <p>Tilstand satt iht. alder.</p>	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p> <p>Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.</p>	

6.11 Våtrom: Bad ved soverom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Badekar/dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 27 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glassvegg montert i 2016 Badekar montert i 2019. Innredning montert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.
Merknader:
-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig sluk. Flat terskel, ingen oppbrett av membran.
-Registrert "bom" i enkelte fliser omliggende sluk i dusj. Ingen umiddelbar behov, men kan utbedres ved bruk av bi-imp eller lignende.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Opprette membran/tette løsning i dørterskel, eventuelt sillikonere overgangslister å montere waterguard som en pre akseptert løsning.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar/dusjnise, vegg hengt toalett, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyr fremstår i god teknisk stand
Iht. fremlagt dokumentasjon er det benyttet innebygget sistene med saftybag.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, skap, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran. Ca 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj. Ca 3 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk ved dusjnisen. Ca 5 mm motfall fra gulv ved dør til topp hjelpesluk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innredning, glassvegger og skyvedører montert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig sluk. Flat terskel, ingen oppbrett av membran. -Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Opprette membran/tette løsning i dørterskel, eventuelt silikonere overgangslinje å montere waterguard som en pre akseptert løsning.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen spesielle merknader registrert, membran er synlig ført under klemring i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, skap, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår i god teknisk stand Iht. fremlagt dokumentasjon er det benyttet innebygget sistene med saftybag. "Treg" oppsamling av vann i sisternen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Nærmere kontroll av pakning/flottør.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-1
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.13 Øvrig: Etasjeskillet

Beskrivelse
Toppdekker og overflater i leilighet fremstår i god stand iht. alder. Stedvis oppgradert i overflater i senere tid. Parkett pusset og behandlet i 2020. Påregnelig normalt med enkelte småhakk/bruksmerker.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.
Enkel nivellering Ved enkel nivellering registreres det ca 8 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad Ved enkel nivellering registreres det ca 19 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

6.14 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Skyvedør mellom gang/stue tilslutter karm skjevt, påregnelig med mindre justering av fester.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

201102143-13

E-02

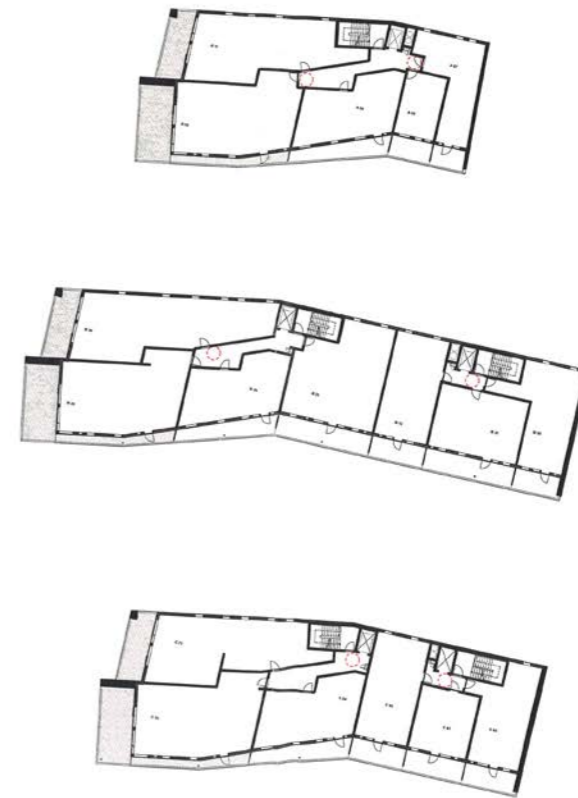


Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 827/2012

Sanz Terrasse Rammesøknad 1. Etasje Målestokk: 1:400 Rev. 16.05.2012
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no
 Dato: 28.06.2011

201102143-14

E-03

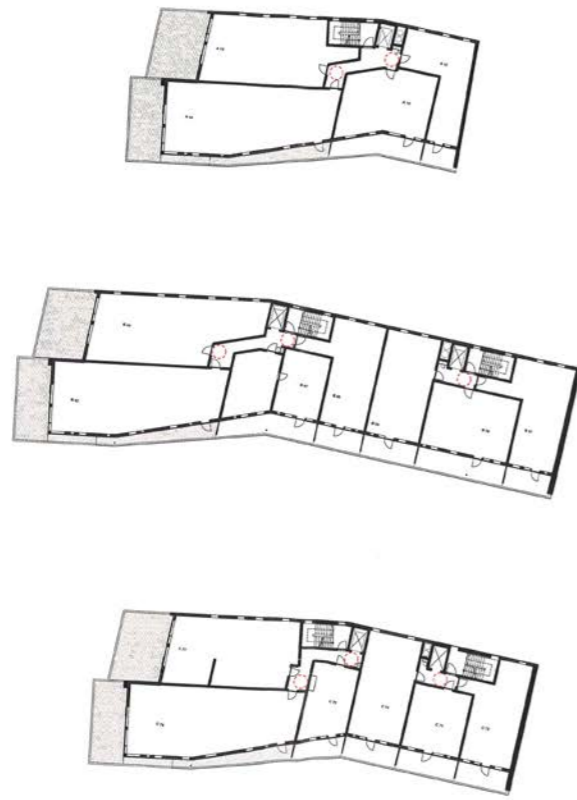


Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 827/2012

Sanz Terrasse Rammesøknad 2. Etasje Målestokk: 1:400 Rev. 16.05.2012
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no
 Dato: 28.06.2011

20102143-14

E-04

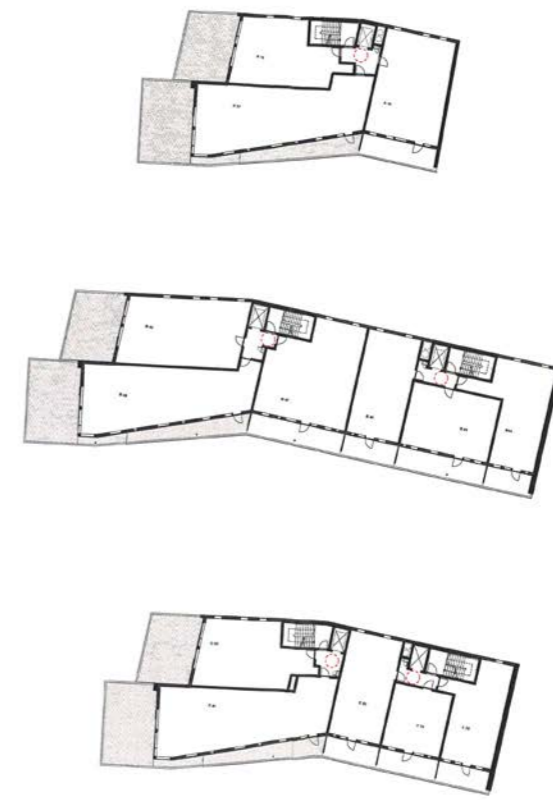


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 827/2012

Sanz Terrasse Rammesøknad 3. Etasje Målestokk: 1:400 Rev. 16.05.2012
 BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no
 Dato: 28.06.2011

20102143-14

E-05

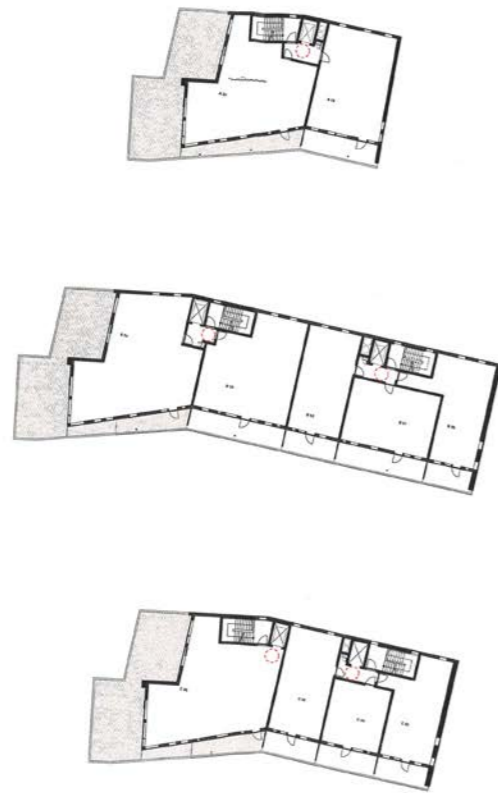


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 827/2012

Sanz Terrasse Rammesøknad 4. Etasje Målestokk: 1:400 Rev. 16.05.2012
 BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER Engelsminnegt. 16a 4008 Stavanger Tlf: +47 51 91 11 00 Epost: post@bda.no www.bda.no
 Dato: 28.06.2011

2010 2143-14

E-06



Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 827/2012

Sanz Terrasse Rammesøknad

5. Etasje

Målestokk: 1:400

Rev. 16.05.2012
Dato: 28.06.2011

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Engelsminnegt. 16a

4008 Stavanger

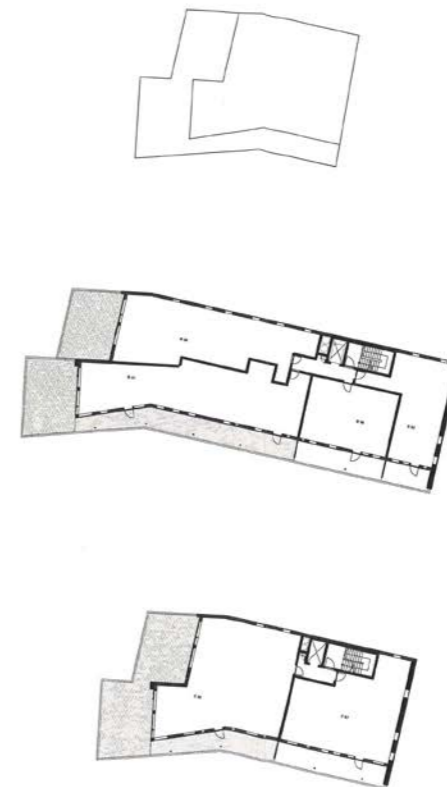
Tlf: +47 51 91 11 00

Epost: post@bda.no

www.bda.no

2010 2143-14

E-07



Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 827/2012

Sanz Terrasse Rammesøknad

6. Etasje

Målestokk: 1:400

Rev. 16.05.2012
Dato: 28.06.2011

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

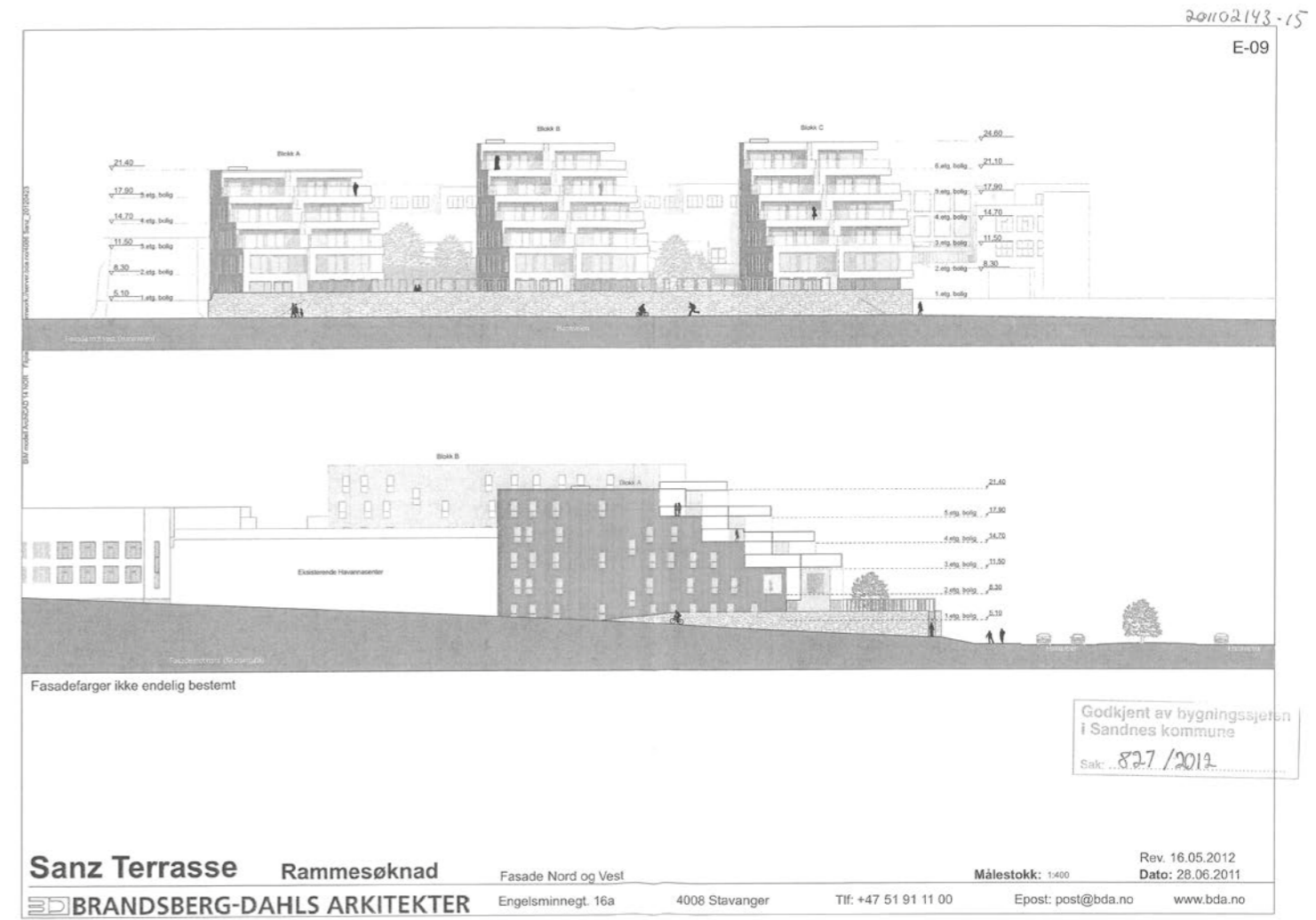
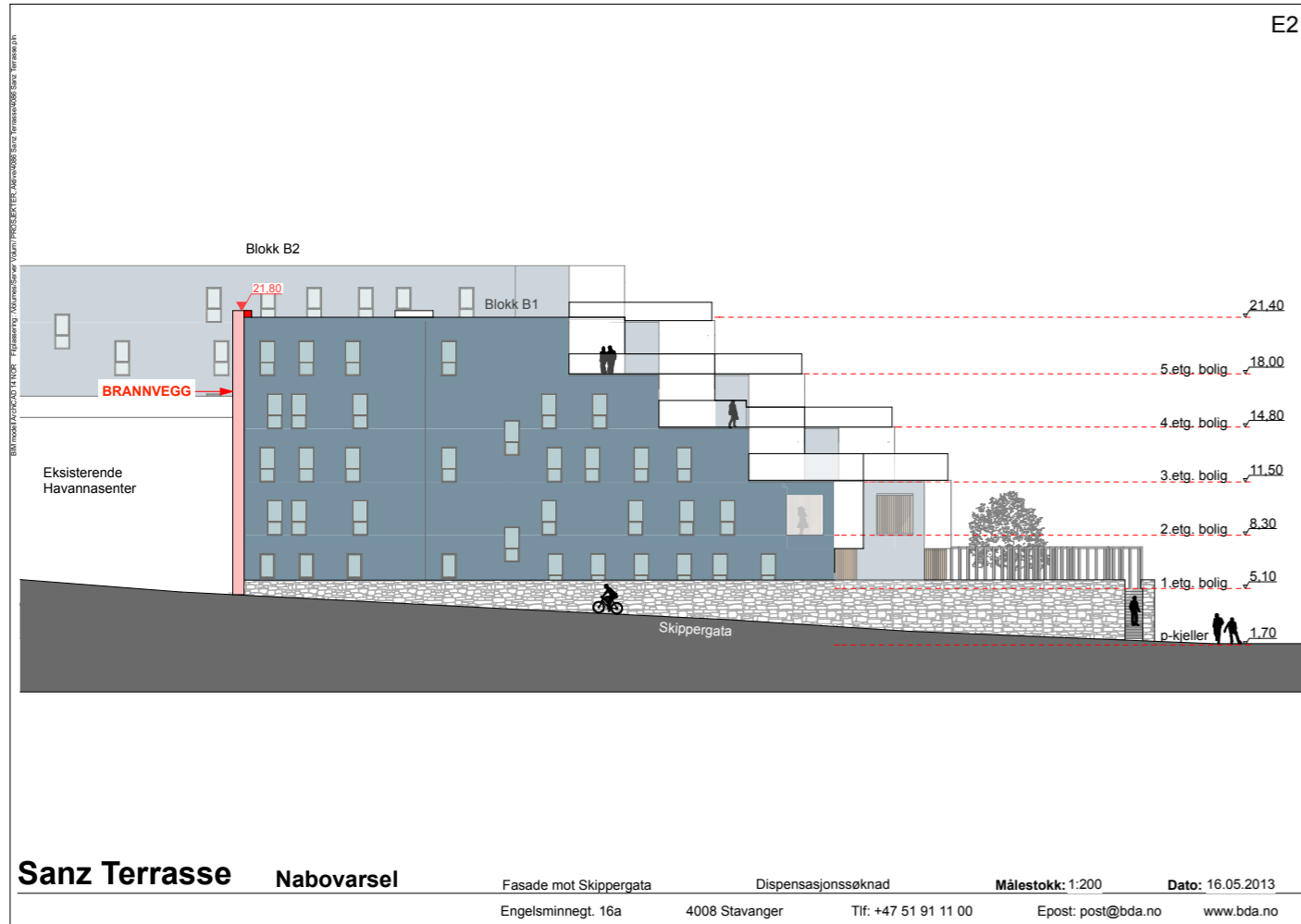
Engelsminnegt. 16a

4008 Stavanger

Tlf: +47 51 91 11 00

Epost: post@bda.no

www.bda.no





Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 08.01.2016

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 201102143-88
Arkivkode: 38/187

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 38/187

Byggeadresse: Hanaveien 19 C

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

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 02.09.2015

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

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 19.01.2015, 30.03.2015 og 15.05.2015

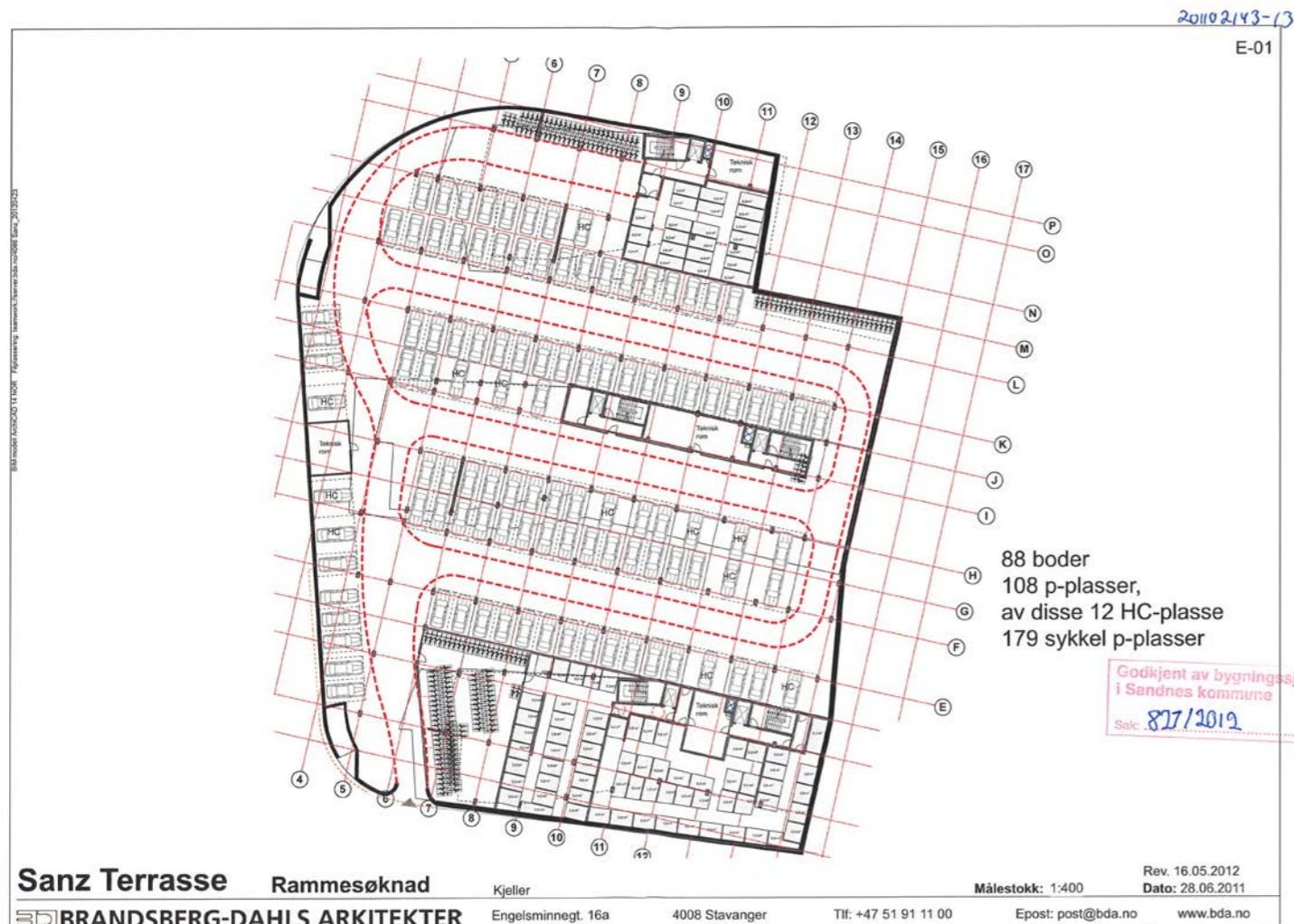
Vedtak:

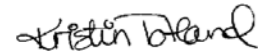
På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

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

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

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




Kristin Totland
Seksjonsleder tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

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

Løpenummer for forretning: 601660088
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysing

er ført en seksjonering i matrikkelen
er ført med brukstilfelle: Seksjonering

kvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
1965137	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4305 SANDNES

kvirent(er) av forretning

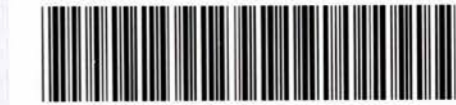
dselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
1390020	NCC UTVIKLING AS	Postboks 93	Sentrum, 0101 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr	Snr
22	38	187

De seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
22	38	0	119	59 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	120	32 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	121	55 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	122	90 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	123	62 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	124	81 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	125	56 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	126	32 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	127	70 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	128	110 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	129	110 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	130	59 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	131	71 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	132	135 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	133	107 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	134	93 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	135	127 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	136	77 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
22	38	0	137	93 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei


Doknr: 1010252 Tinglyst: 19.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 4

11.2014 11.10

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
2	38	187	0	138	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	139	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	140	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	141	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	142	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	143	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	144	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	145	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	146	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	147	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	148	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	149	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	150	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	151	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	152	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	153	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	154	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	155	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	156	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	157	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	158	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	159	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	160	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	161	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	162	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	163	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	164	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	165	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	166	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	167	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	168	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	169	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	187	0	170	Boligseksjon	Ja	Nei

1.2014 11.10

Side 2 av 4

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
12	38	187	0	171	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	172	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	173	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	174	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	175	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	176	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	177	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	178	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	179	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	180	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	181	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	182	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	183	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	184	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	185	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	186	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	187	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	188	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	189	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	190	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	191	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	192	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	193	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	194	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	195	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	196	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	197	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	198	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	199	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	200	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	201	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	202	Boligseksjon	Ja	Nei
12	38	187	0	203	Boligseksjon	Ja	Nei

11.2014 11.10

Side 3 av 4

Side 4 av 4

1.2014.11.10

Melding til tinglysning

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
2	38	0	204	137 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	0	205	111 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei
2	38	0	206	153 / 7252	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

14/07818-1

Ref: 213

MOTTATT
1 OKT 2014

Dokumentets tittel: **Begjæring om** **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

964965137

Navn: NCC Utvikling AS Adresse: Østensjøveien 27 Postnr. / Poststed: 0661 Oslo (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 980.393.020	Plass for tinglysningsstempel
--	-------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen							
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.		
1102	Sandnes	38	187				

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980390020	NCC UTVIKLING AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
119	B	59	Ø	131	B	71	Ø	143	B	74	Ø	155	B	72	Ø
120	B	32	Ø	132	B	135	Ø	144	B	72	Ø	156	B	70	Ø
121	B	55	Ø	133	B	107	Ø	145	B	79	Ø	157	B	69	Ø
122	B	90	Ø	134	B	93	Ø	146	B	66	Ø	158	B	69	Ø
123	B	62	Ø	135	B	127	Ø	147	B	66	Ø	159	B	74	Ø
124	B	81	Ø	136	B	77	Ø	148	B	72	Ø	160	B	135	Ø
125	B	56	Ø	137	B	93	Ø	149	B	70	Ø	161	B	125	Ø
126	B	32	Ø	138	B	125	Ø	150	B	69	Ø	162	B	72	Ø
127	B	70	Ø	139	B	64	Ø	151	B	108	Ø	163	B	70	Ø
128	B	110	Ø	140	B	40	Ø	152	B	69	Ø	164	B	69	Ø
129	B	110	Ø	141	B	69	Ø	153	B	112	Ø	165	B	108	Ø
130	B	59	Ø	142	B	68	Ø	154	B	128	Ø	166	B	121	Ø

Sum tellere: ~~1000~~ = nevner: ~~1000~~ **forts.**

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Børk og Sør er endret etter avtale med hjemmelshaver. 11.11.2014 Tollef Sør

Dato: 19.11.14 Utstederens underskrift: *[Signature]*

Nr. 703034 Sem & Stenelsen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 4 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved resekjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebraken reduseres)

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/resekjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	Sandnes	38	187		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal (6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggsareal (6)
177	B	69	B	91				121				151			
180	B	82	B	92				122				152			
181	B	79	B	93				123				153			
182	B	66	B	94				124				154			
183	B	66	B	95				125				155			
184	B	64	B	96				126				156			
185	B	46	B	97				127				157			
186	B	69	B	98				128				158			
187	B	70	B	99				129				159			
188	B	112	B	100				130				160			
189	B	113	B	101				131				161			
190	B	64	B	102				132				162			
191	B	46	B	103				133				163			
192	B	69	B	104				134				164			
193	B	42	B	105				135				165			
194	B	135	B	106				136				166			
195	B	106	B	107				137				167			
196	B	64	B	108				138				168			
197	B	46	B	109				139				169			
198	B	69	B	110				140				170			
199	B	127	B	111				141				171			
200	B	82	B	112				142				172			
201	B	64	B	113				143				173			
202	B	46	B	114				144				174			
203	B	69	B	115				145				175			
204	B	137	B	116				146				176			
205	B	111	B	117				147				177			
206	B	153	B	118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:								7252	= nevner:	7252					

Date: 18.11.14 Utsteders underskrift:

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

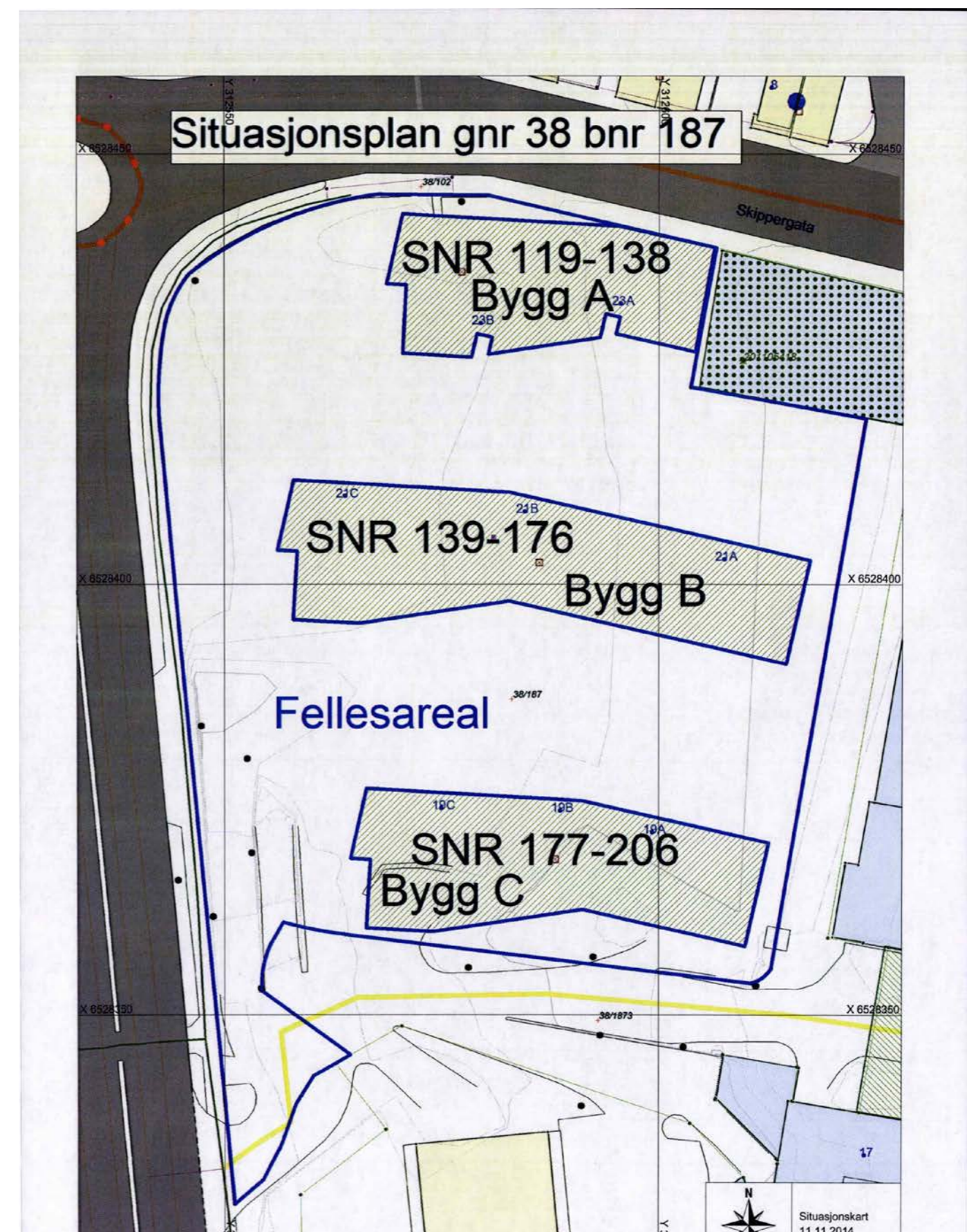
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

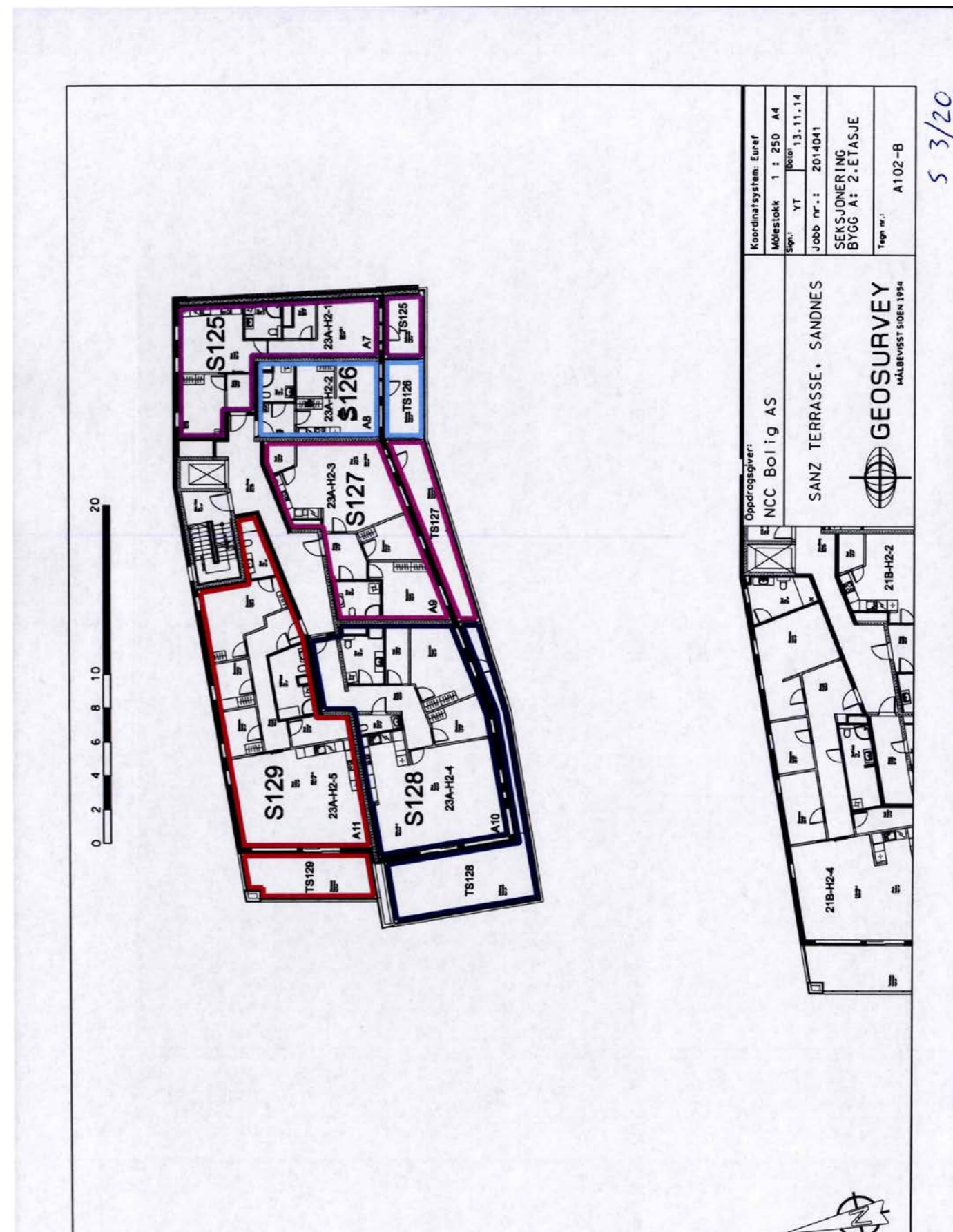
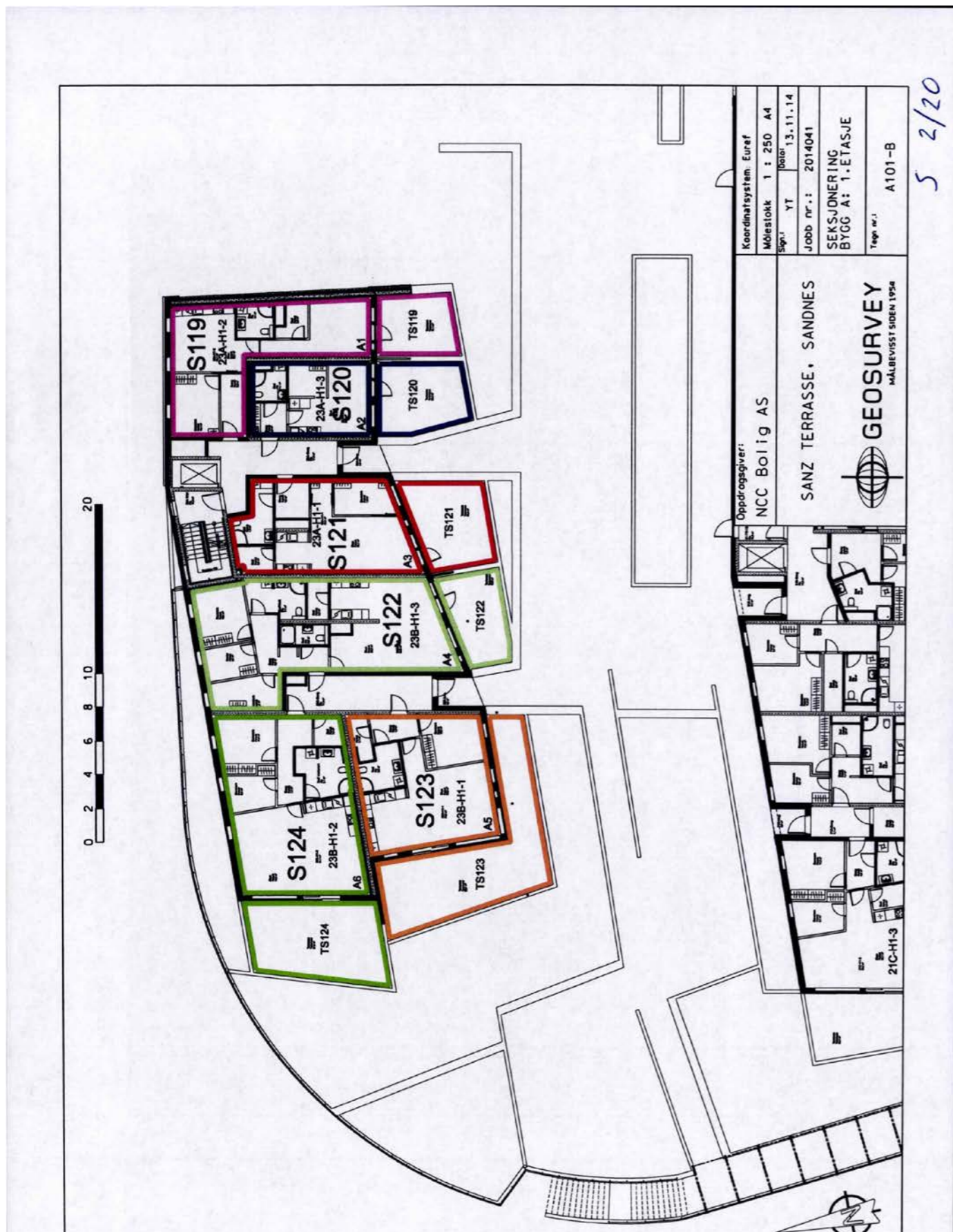
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
38	187			Sandnes
Dato		Stempel og underskrift		
14.11.14		 SANDNES KOMMUNE EIGENDATA		

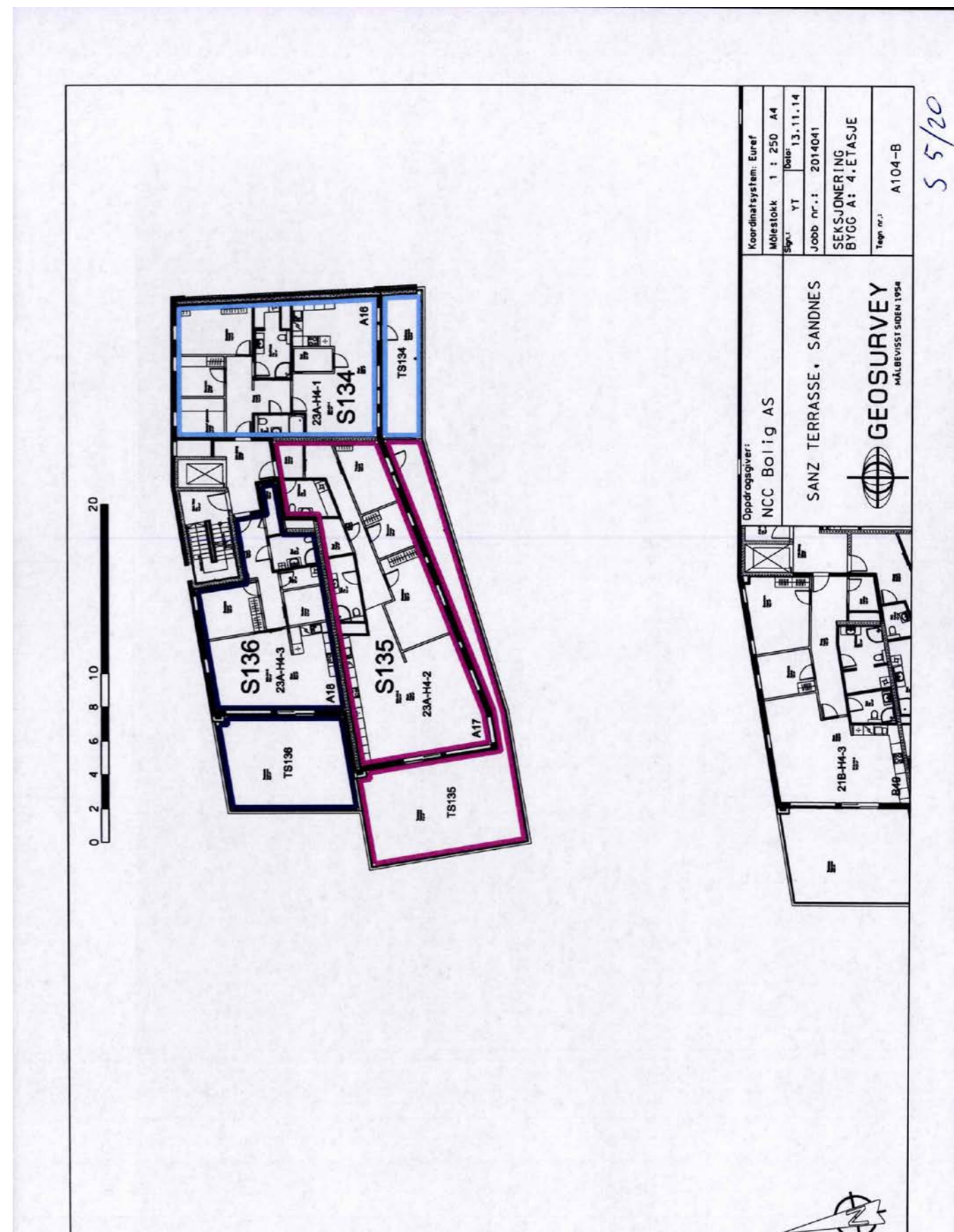
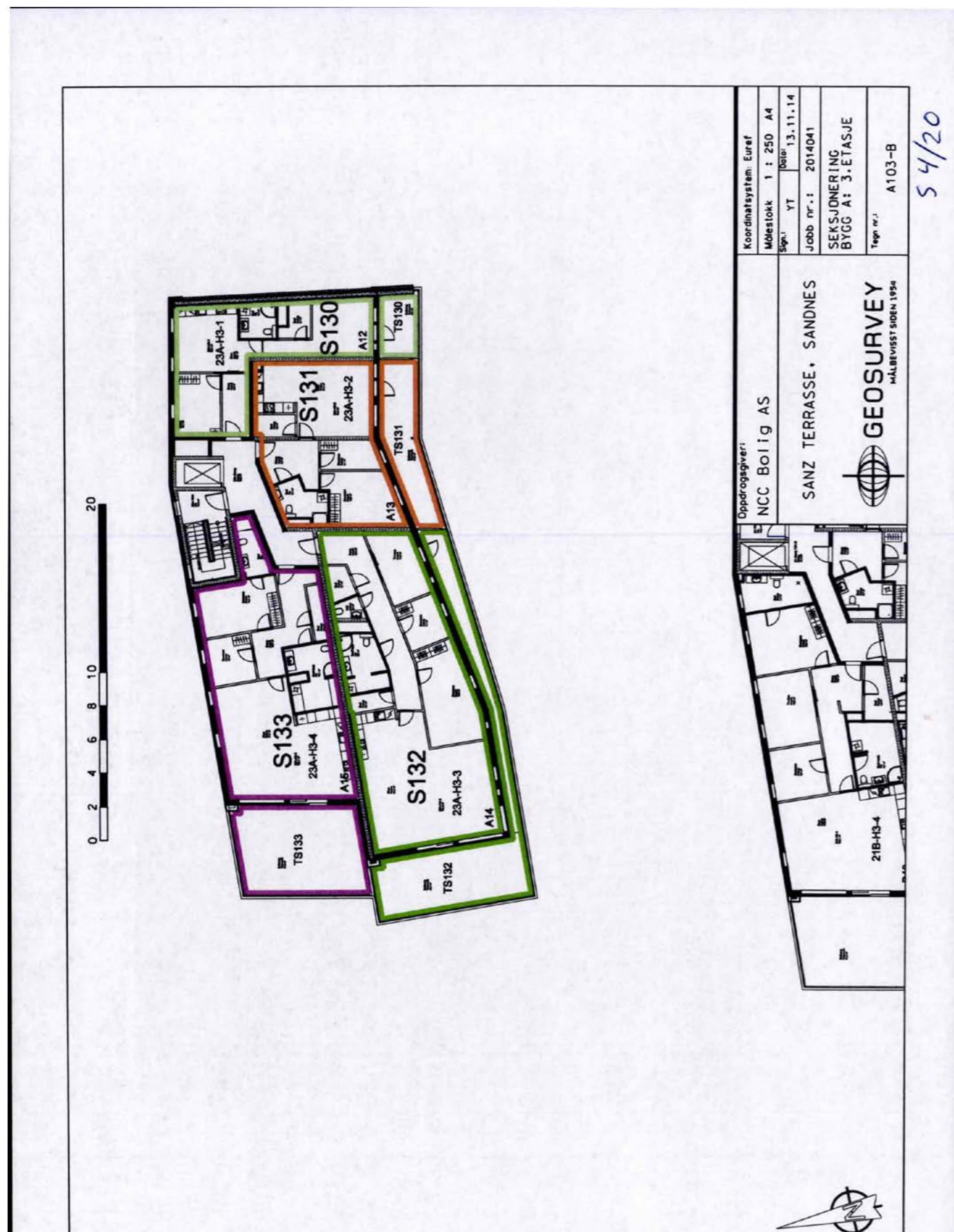
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
 - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
 - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innlagt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

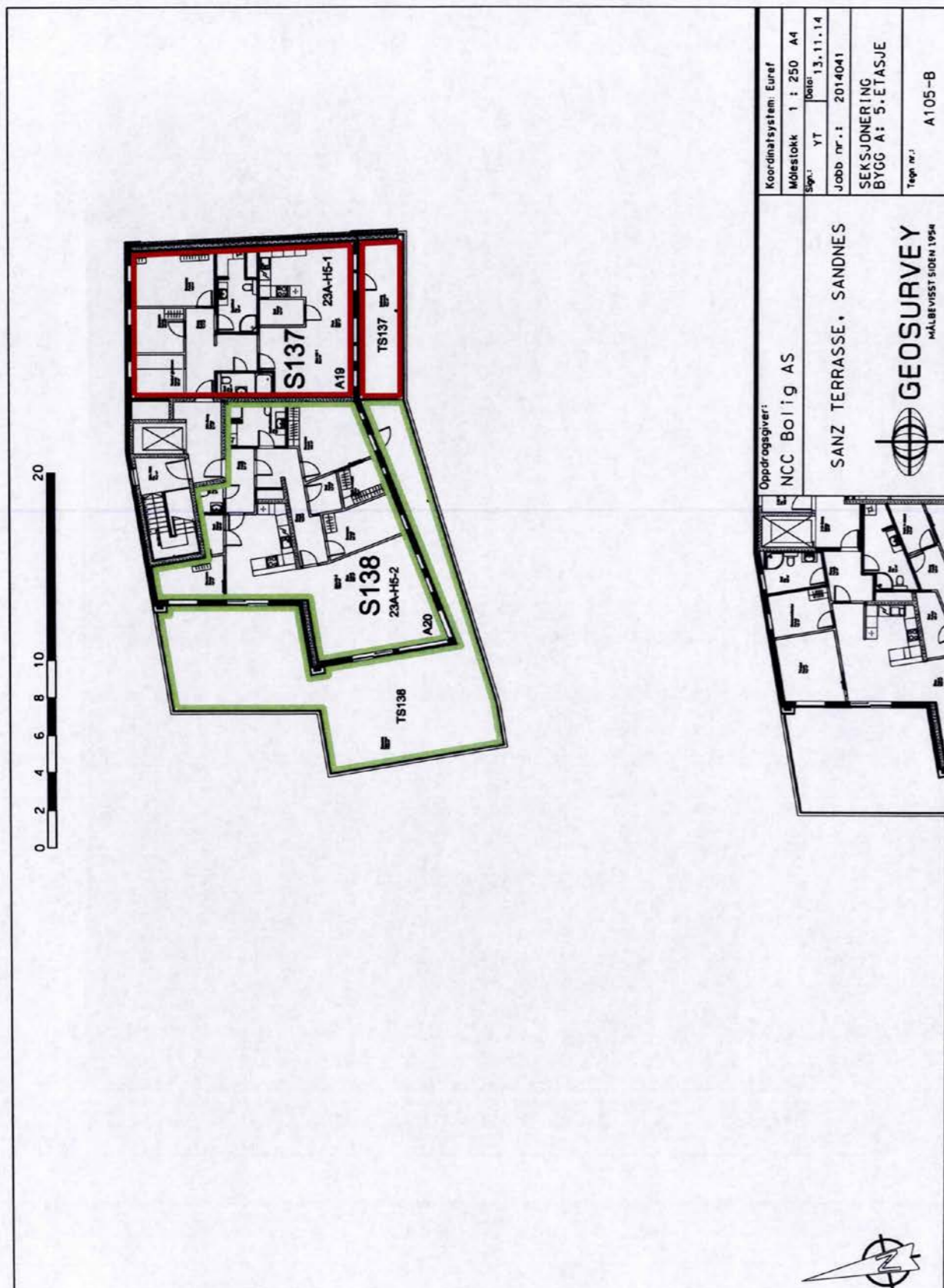
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 18/9.14 Utsteders underskrift:

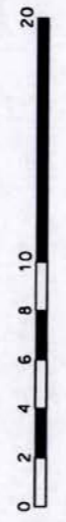






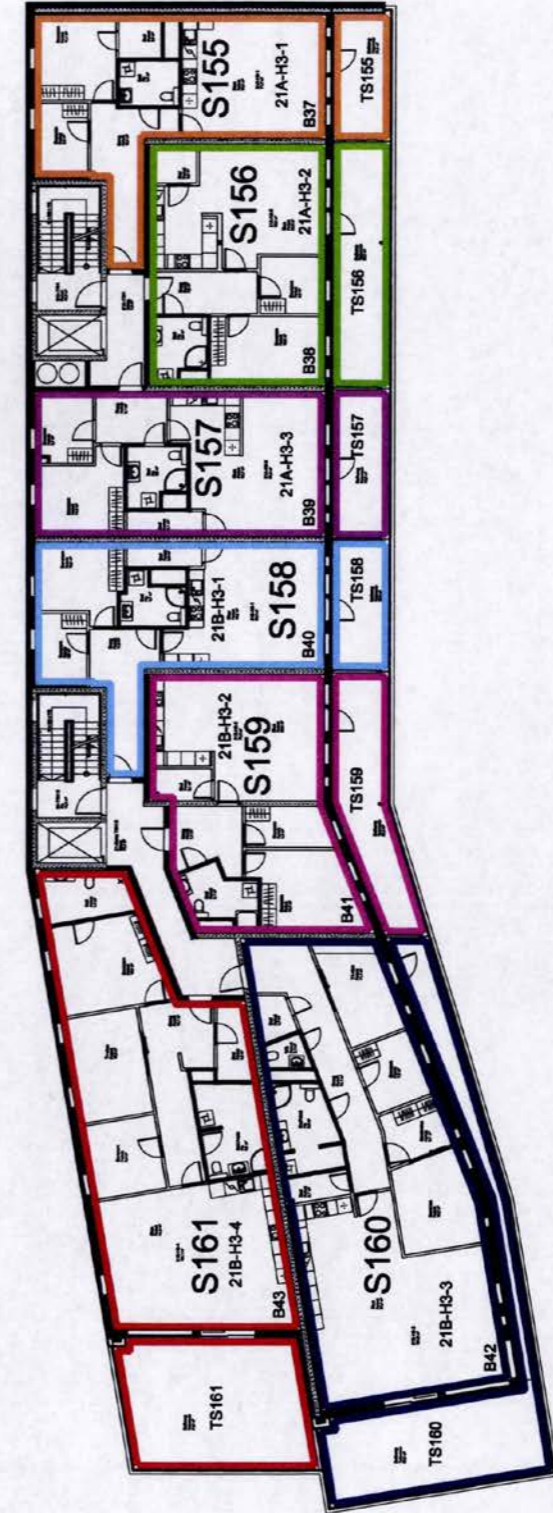
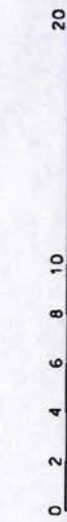
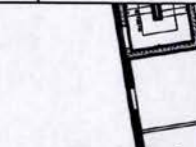


Oppdragsgiver: NCC Bolig AS	Koordinatsystem: Euref
	Målestokk 1 : 250 A4
	Sign.: YT 13.11.14
	Jobb nr.: 2014041
SEKSJONERING BYGG B: 2.ETASJE	
Tegn nr.: B102-B	

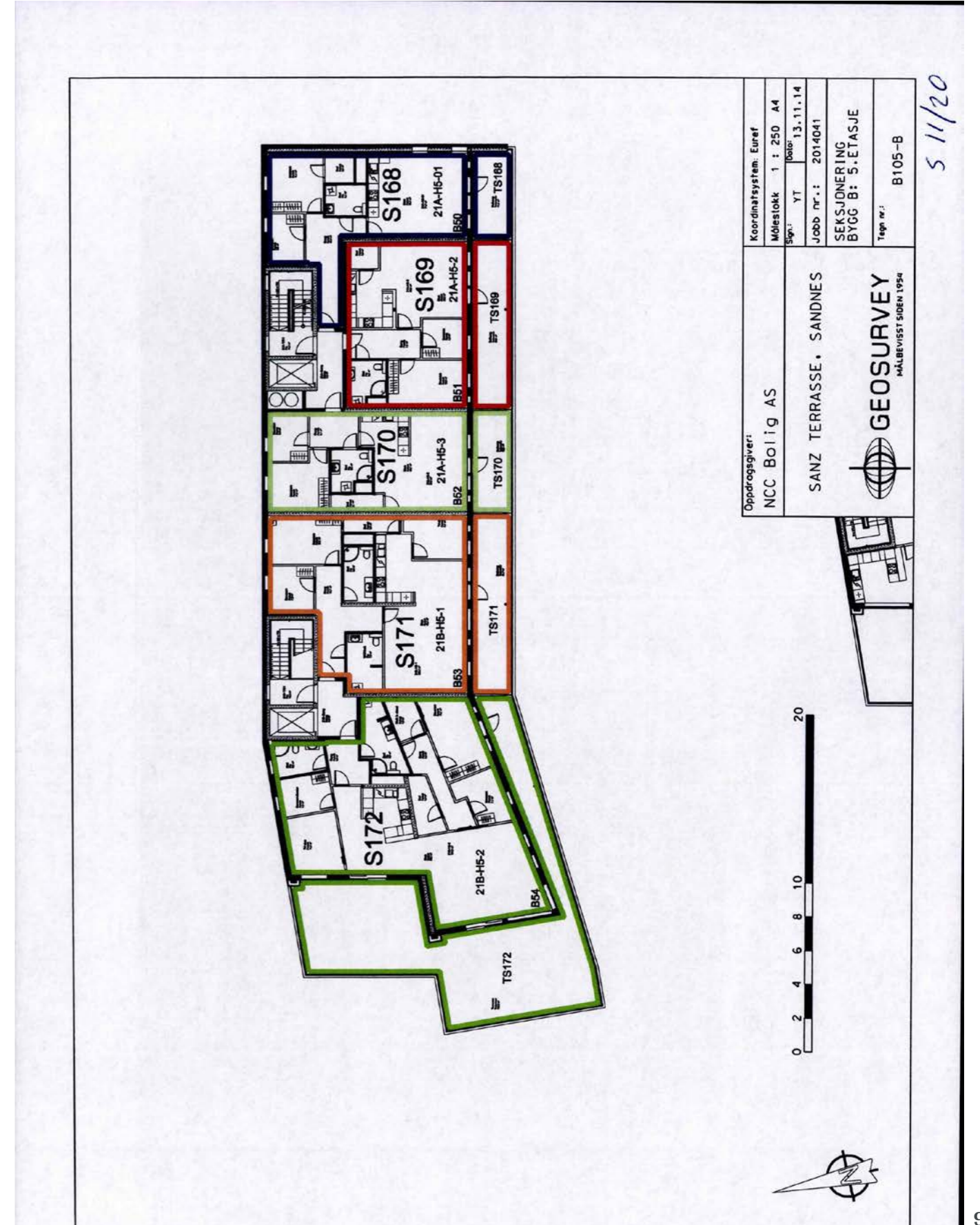
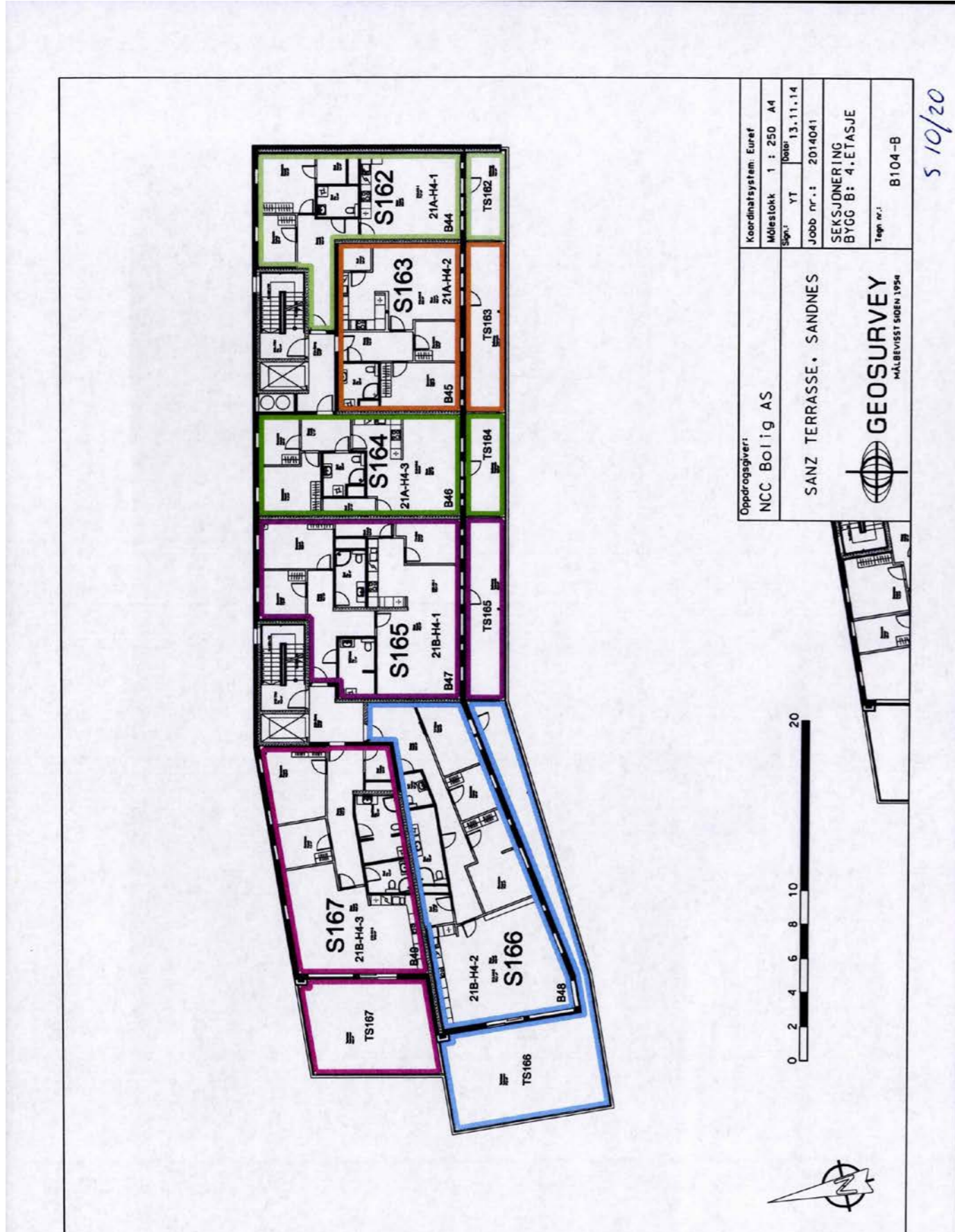


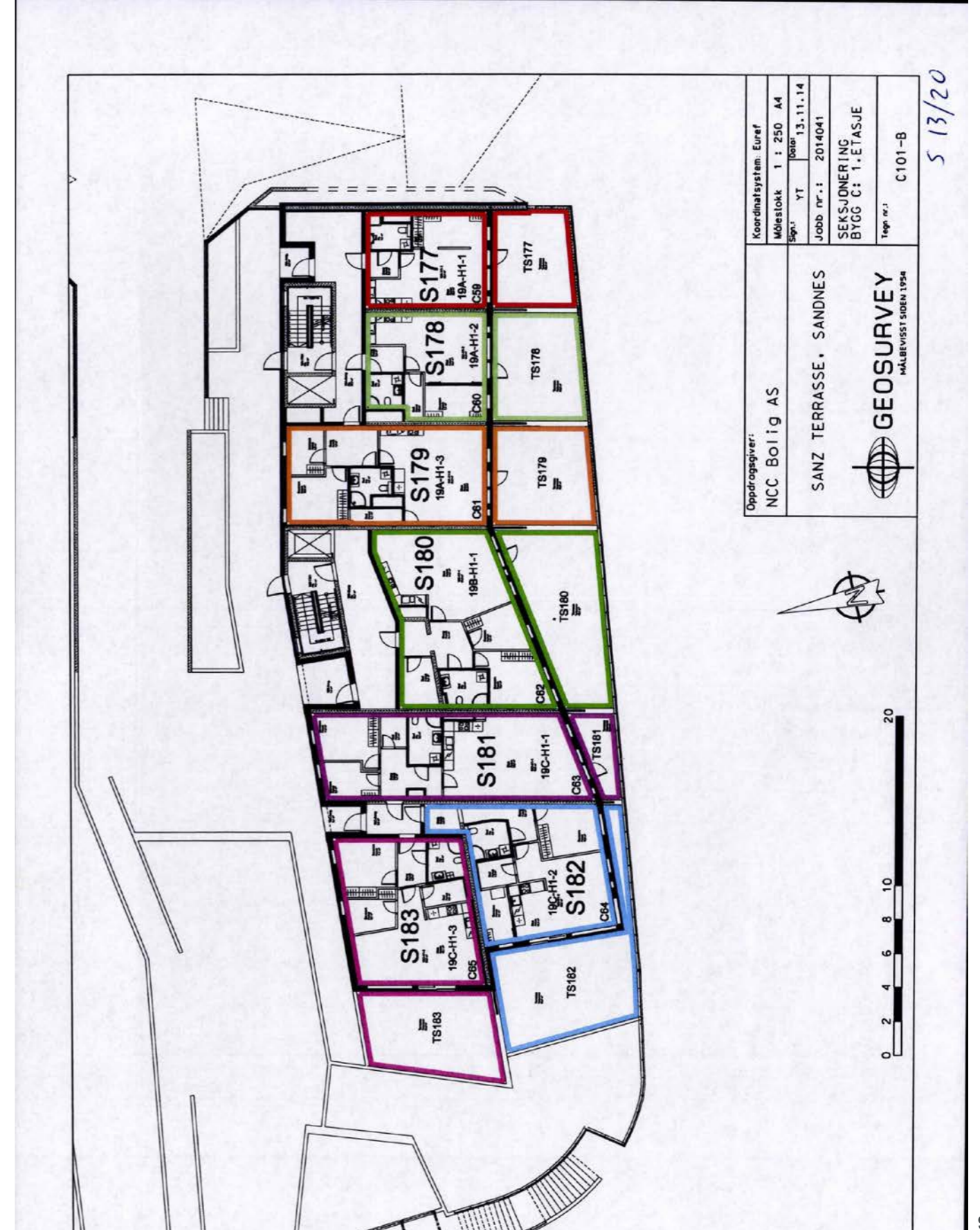
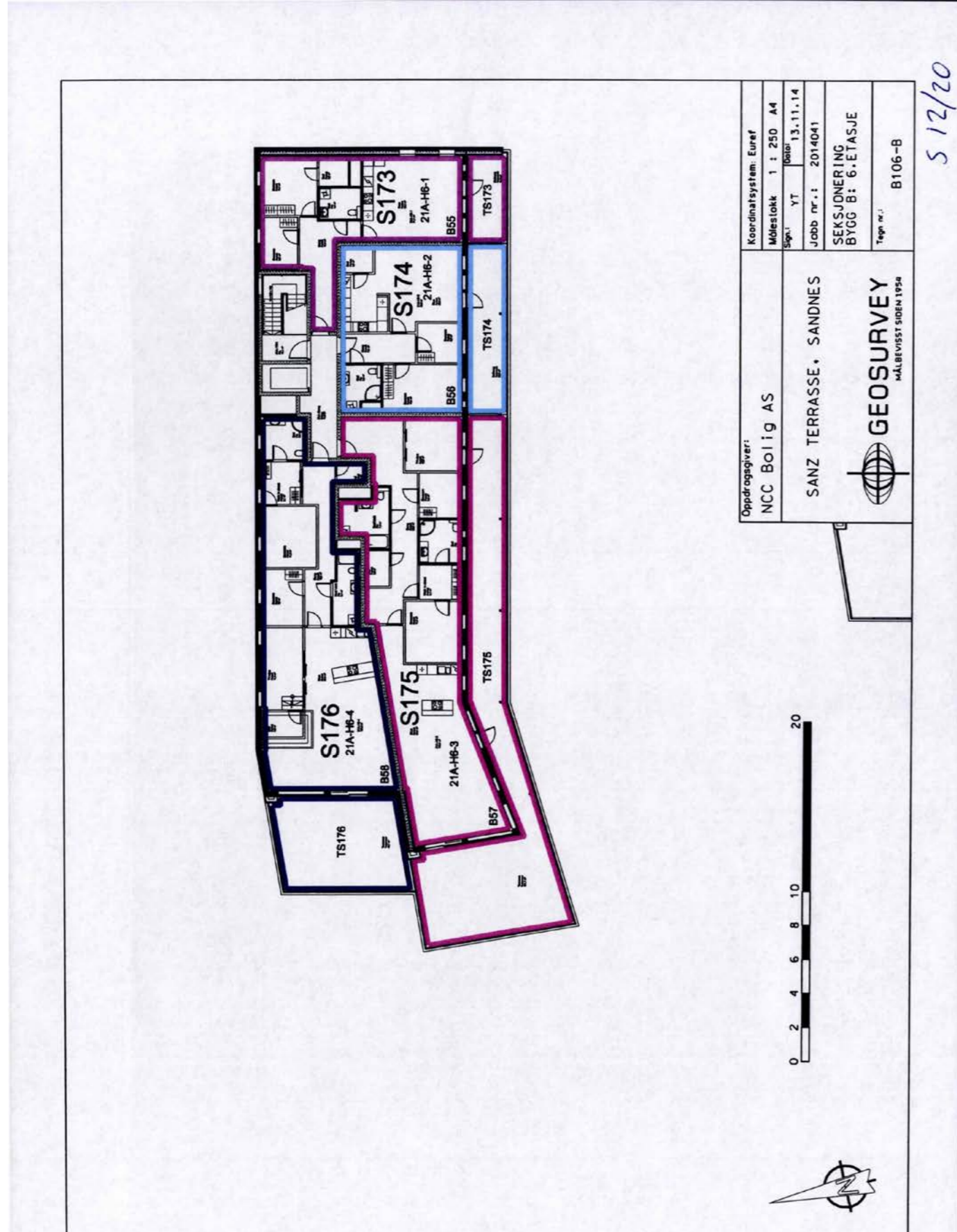
5 8/20

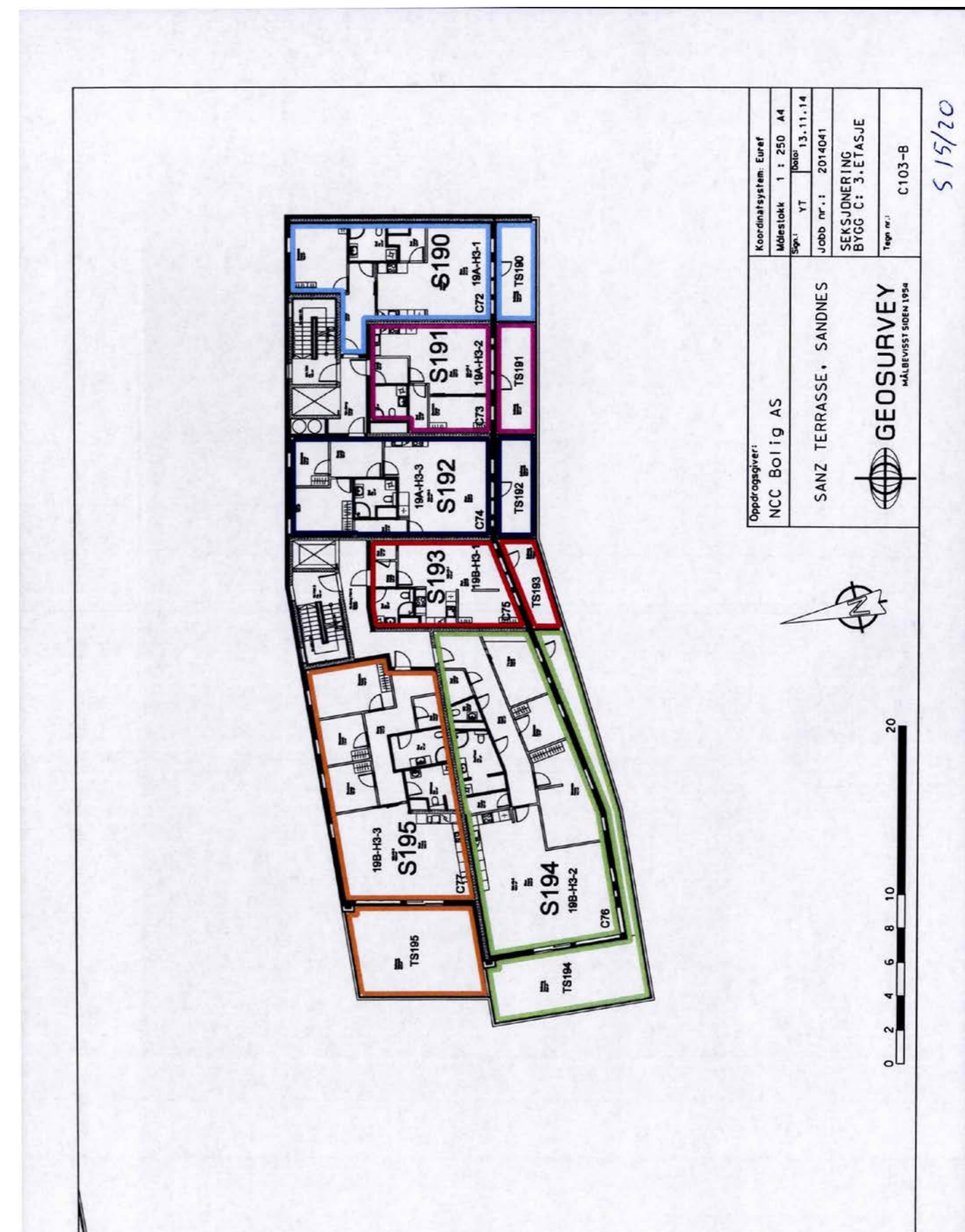
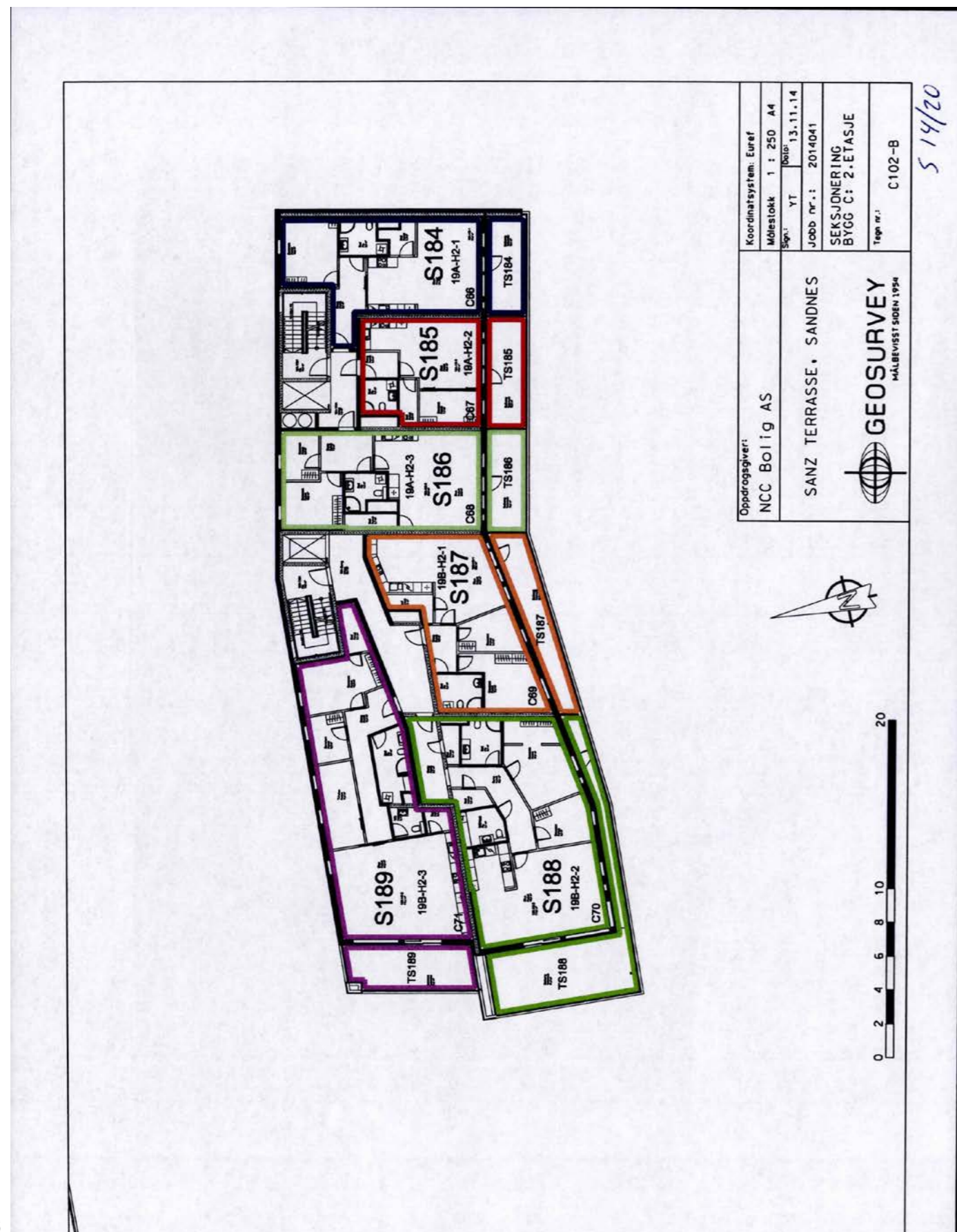
Oppdragsgiver: NCC Bolig AS	Koordinatsystem: Euref
	Målestokk 1 : 250 A4
	Sign.: YT 13.11.14
	Jobb nr.: 2014041
SEKSJONERING BYGG B: 3.ETASJE	
Tegn nr.: B103-B	

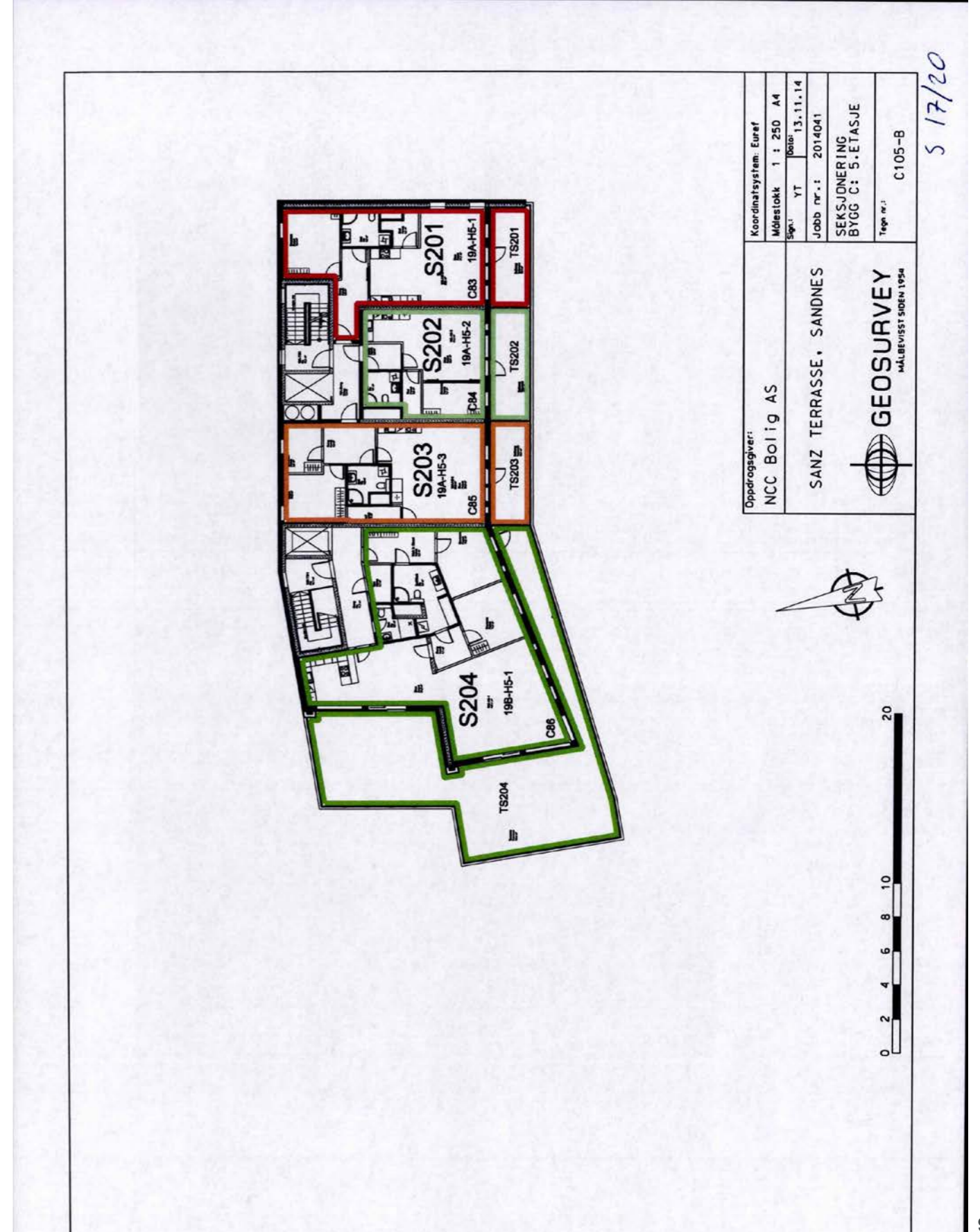
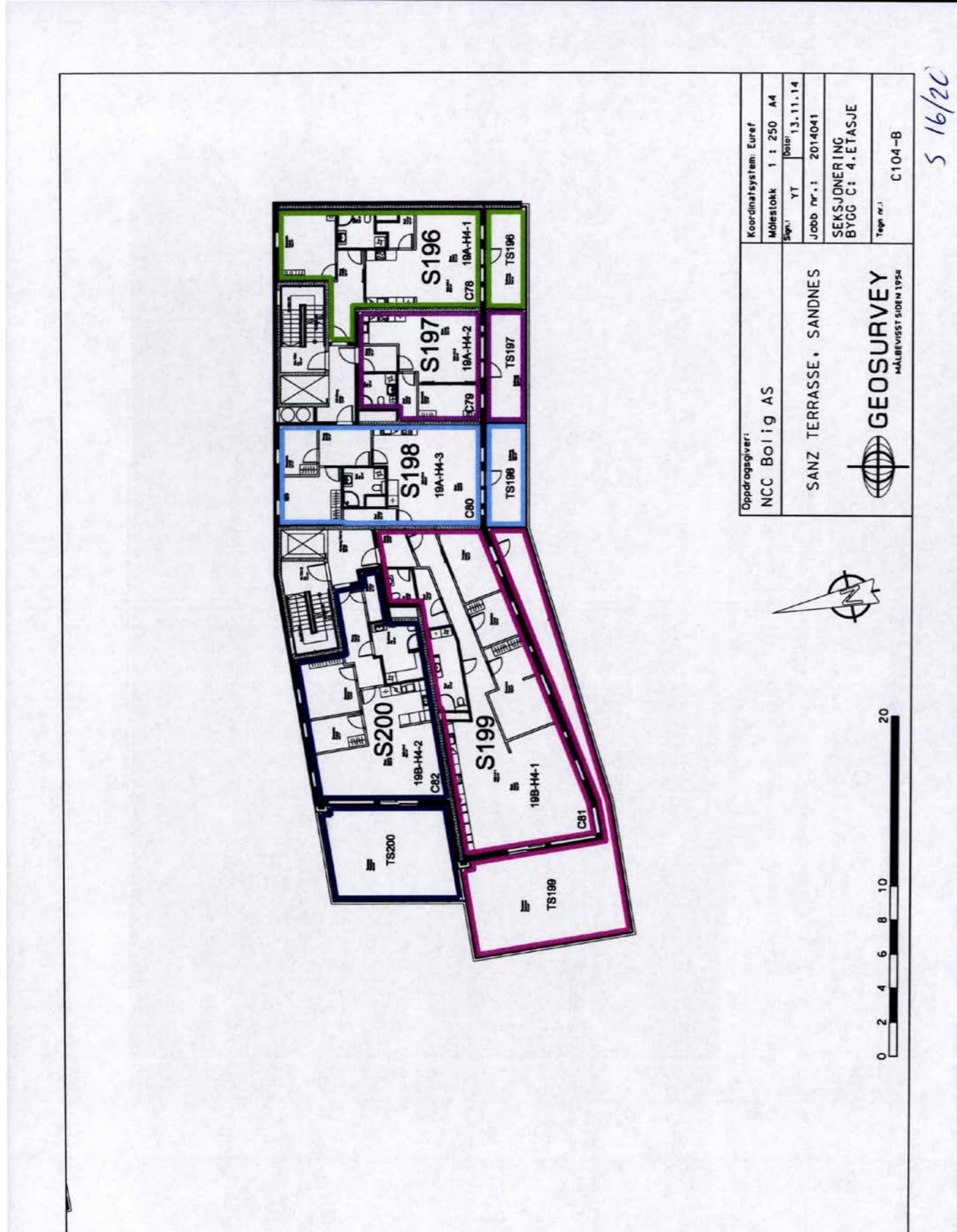


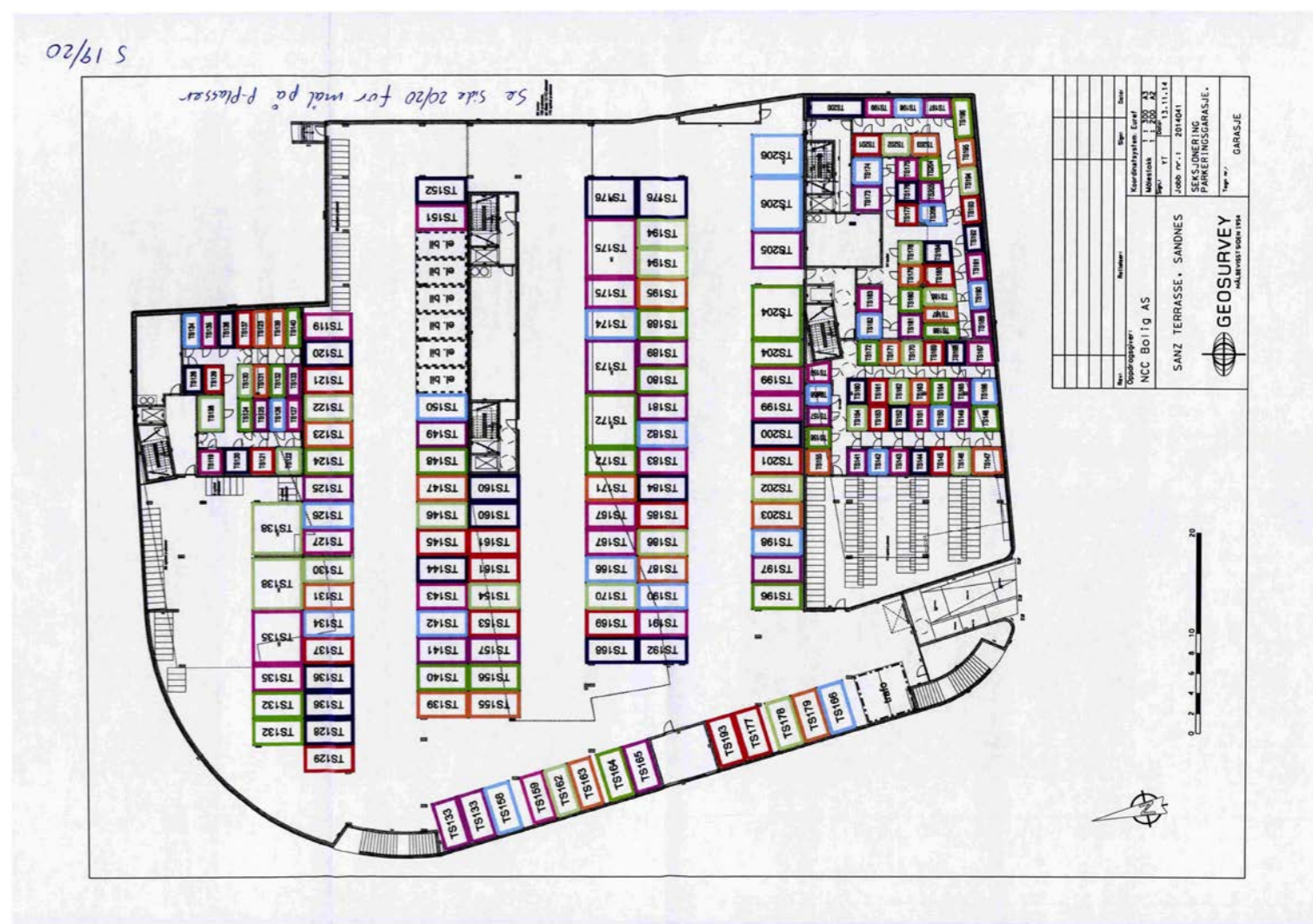
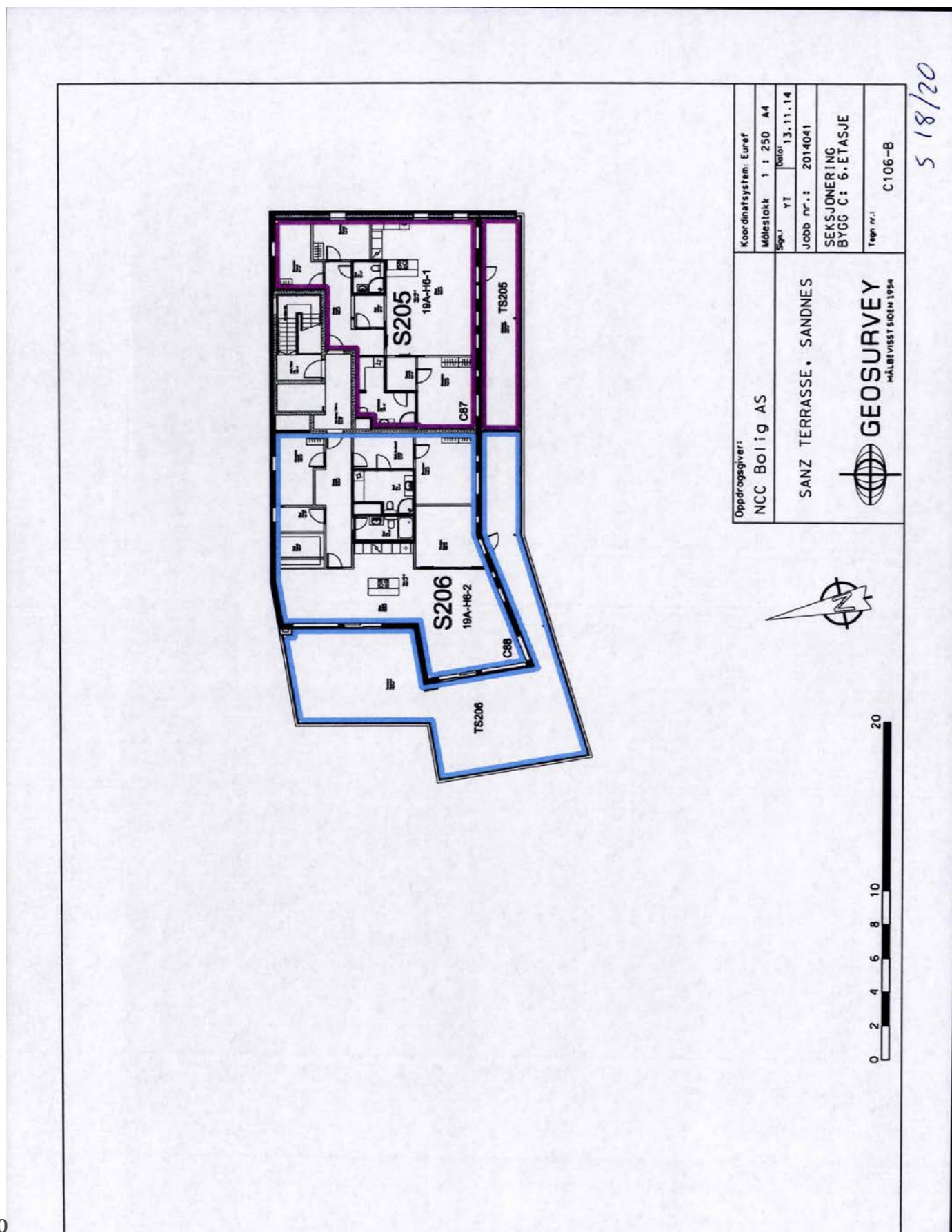
5 9/20

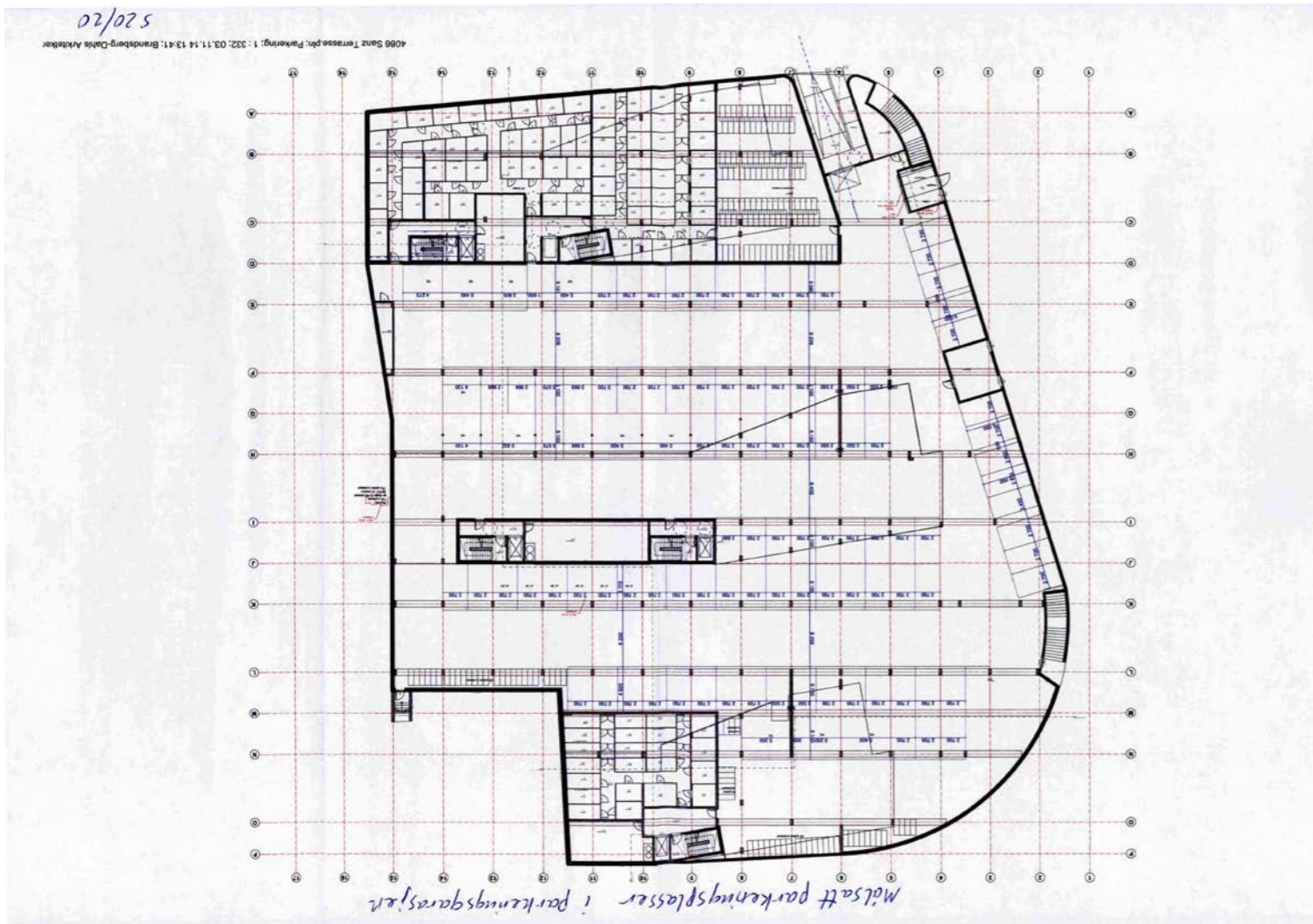












Reguleringsplan på grunnen



Adresse: Hanaveien 21B, 4327 SANDNES
 Gnr/Bnr: 38/187/0/154
 Dato: 2025-01-13
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 2004143,2005131
 Ikrafttredelsesdato: 18.9.2007,22.6.2010

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller 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	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnlager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

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

3. Grønnstruktur

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan

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, náværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(PlanId)

4 Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, náværende
PbMidlByggAnleggOmråde	

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

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

<p>BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 forsamlingslokale (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 forsamlingslokale (grendehus mv.) Allmenntilleg administrasjon Områder for herberger og bevertningssteder Hotell med tilhørende anlegg Beverting Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner Garasjeanlegg Bensinstasjoner Annet byggeområde 	<ul style="list-style-type: none"> Gatetun Torg Rasteplass Parkeringsplass Kollektivanlegg (for buss og droje) Bussterminal Bussholdeplass Drosjeholdeplass Jernbane Sporvei / forstadsbane Flyplass med administrasjonsbygninger Flyplass / taxebane Hangar, verksted, administrasjonsbygg Havneområde (landdelen) Kai Småbåtanlegg (landdelen) Trafikkområde i sjø og vassdrag Skipseid Havneområde i sjø Annet trafikkområde i sjø/vassdrag Annet trafikkområde 	<ul style="list-style-type: none"> Campingplass Friluftsområde (på land) Friluftsområde i sjø og vassdrag Iddrettsanlegg 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 forsvar / sivilforsvar 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 Klimavernezone Bevaringsområde for bygninger og anlegg Bevaring av bygninger Bevaring av anlegg Bevaring av landskap og vegetasjon Område for steinbrudd og masseuttak Andre områder for vesentlige terrengingrep Område for reindrift Felssyranlegg Handelsgartneri Område for særskilt anlegg Taubane Fornøyelsespark Vindkraft Annet spesialområde 	<p>FORNYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</p> <p>FORNYELSESMRÅDER</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon) Annet kombinert formål Rekkefølgebestemmelser Midlertidig trafikkområde Unyansert formål <p>Begrensninger grense</p> <ul style="list-style-type: none"> Reguleringsplan foregrense Reguleringsplan restriksjonsgrense Reguleringsplan bevaringsgrense Reguleringsplan fornyelsesgrense Reguleringsplan rekkeføllegrense <p>Reguleringsformål</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 - Fornøyelsesområder 991 - Formålsrekkefølge 992 - Midlertidig trafikkområde
<p>LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> LANDBRUKSOMRÅDER Område for jord- og skogbruk Område for reindrift Område for gartneri Område for parsellhager Annet landbruksområde 	<p>FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> FRIOMRÅDER Park Turveg Skulptur Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Leirplass Annet friområde Friområde i sjø og vassdrag Badeområde Småbåthavn Regattabane Annet friområde i sjø/vassdrag 	<p>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</p> <p>FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)</p> <p>FELLESOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel Felles gangareal Felles parkeringsplass Felles lekeareal for barn Felles gårdsplass Fellesareal for garasjer Felles grøntareal Annet fellesareal for flere eiendommer
<p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjørevei Gate med fortau Annen vegggrunn Gang- / sykkelveg Sykkelveg Gangveg 	<p>SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</p> <p>SPECIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Privat vei Parkbete i industristruk 		

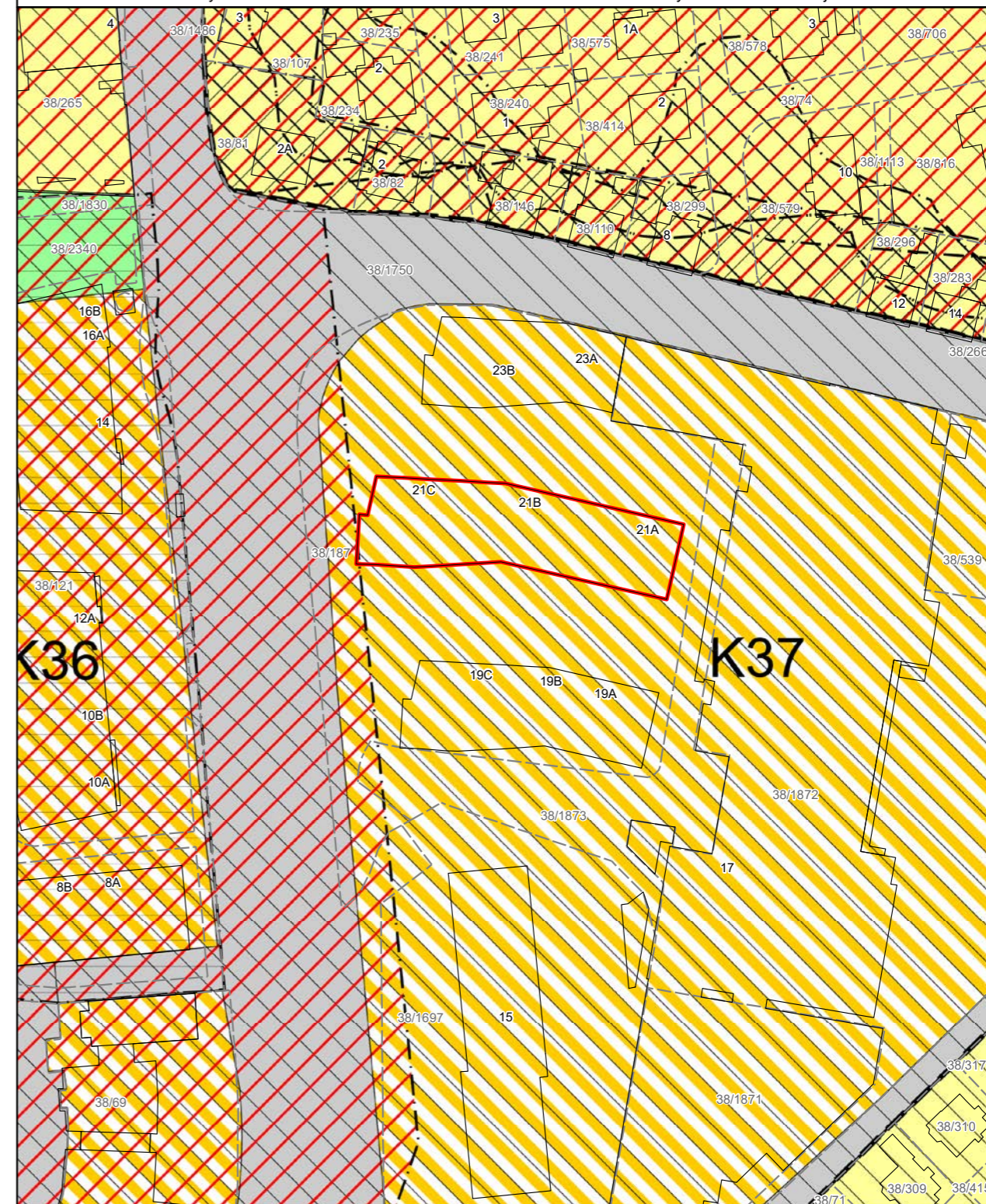
Kommuneplan

Adresse: Hanaveien 21B, 4327 SANDNES
 Gnr/Bnr: 38/187/0/154
 Dato: 2025-01-13
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712
 Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019



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



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



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
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

VEDTEKTER for SAMEIET SANZ TERRASSE

Vedtekter som vedtatt i årsmøte 23. mai 2023, avløser tidligere vedtekter av 18. november 2021. Vedtektene gjelder fra nevnte årsmøte.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Sanz Terrasse.

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 A Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. herunder tømme sin parkeringsplass helt i sameiets garasje. Dette gjelder så vel hoveddelen som tilleggsdeler. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. 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 Parkeringsplasser 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. 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 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.

§ 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 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 sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11 **Ordensregler**

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

§ 12 **Vedlikehold av bruksenheter**

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

Seksjonseier skal vedlikeholde vannledninger fra og med bruksenhets forgreningspunkt, avløpsledninger fra og med bruksenhets utløp til forgreningspunktet på fellesledningen, og for elektriske ledninger fra og med bruksenhets sikringspunkt. Vedlikehold av bruksenhets 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. Utskifting 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 bruksenheter 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 (prosentst) 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 varmepumper, etablering av utendørs badestamper, trampoliner, foliering av rekkverksglass eller vinduer, eller etablere andre nye anretninger, inkludert lys, som ville prege sameiets fasader. Men normale lysarrangementer 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 å 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 å være at montering ikke kan skje uten at antennen blir synlig fra bakkeplan.

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

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

§ 22

Faste levegger/skjermvegger mellom terrasser på bakkeplan

Oppsetting av faste levegger/skjermvegger mellom terrasser på bakkeplan (første etasje) slik godkjent i årsmøte iht eierseksjonsloven § 49 a), kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Saklig grunn vil bli å 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 23.05.2023.

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.

Fellesareal kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt behandling i sameiet.

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

5. Ro og Orden

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

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

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

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

6. Leiligheter

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

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

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

7. Terrasse og Vinduer

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

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

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

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

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

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

Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskrifter og skjer uten at det er til sjenanse for øvrige sameiere.

Propanflasker skal ikke lagres i garasjeanlegg eller i bod, men skal oppbevares på et godt ventilert, tildekket område i skygge og under tak.

Det er ikke tillatt å endre på terrasse utseende, herunder terrasse glass rekkverk, tregulv, eller bygningsfasaden uten at spesiell tillatelse foreligger fra sameiet og Sandnes kommune. Det gjelder også bruk av farger og materialer.

All utvendig maling skal skje i sameiets regi, samt følge fargespesifikasjon til sameiet.

8. Garasje, Parkering og Kjøring

All ferdsel i garasjeanlegget skal foregå på forsvarlig måte. Kjøring med bil, motorsykel 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, motorsykel og tilhengere på egen oppmerket parkeringsplass. Det er ikke tillatt å parkere vrakpregede biler som ikke innehar registreringsnummer og/eller ansvarsforsikring. Biler som lekker olje eller forurenser på andre måter kan ikke hensettes i garasjen, i sameiets utpekte parkeringsområder eller noen andre deler av sameiets eiendom. Fellesarealer og parkeringsplass skal ikke benyttes til lagring av ulike private eiendeler og gjenstander.

Sameiet Sanz Terrasse

Ordensregler vedtatt i ekstraordinærtmøte 30 nov 17 og gjelder fra denne dato. (rev 2 av 2) Page 4 of 8

Det er ikke tillatt å utføre kjøretøyreparasjoner, brannfarlig arbeid eller lakking 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 garasjen er tinglyst, oppmerket og utstyrt med en FG-godkjent hengelås som er sameiers ansvar ved feil og/eller mangler. Beboere må selv besørge renhold og holde boden låst.

Disse private bodene kan benyttes til lagring av beboers personlige eiendeler. Privat bod skal ikke under noen omstendighet benyttes som del av næringsvirksomhet, verken som oppbevaringsplass eller på annen måte. Bodeier har den fulle risiko for tap dersom innredning viser seg å være i strid med regelverk for brannsikkerhet, og plikter for egen regning å rette seg etter pålegg fra styret og/eller brannvesenet om ryddighet og fjerning av påklaget innredning.

Oppbevaring av lett antennelegge 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 lakking inne i bod og anlegget. Bruk av ild, bart lys eller røyking skal ikke forekomme.

Av hensyn til brannsikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander i og på tekniske installasjoner eller henge artikler på/fra noen installasjoner eller taket.

Det er heller ikke tillatt å dekke sprinklerdyser i boder. El-utstyr må ikke koples opp i bod arealer. Når boder forlates skal det kontrolleres at døren til bodområdet er låst.

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

11. Sykkelparkering

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

Sameiet Sanz Terrasse

Ordensregler vedtatt i ekstraordinærtmøte 30 nov 17 og gjelder fra denne dato. (rev 2 av 2) Page 5 of 8

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/sorteringssguide/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 tilskrives 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.

Sameiet Sanz Terrasse

Ordensregler vedtatt i ekstraordinært møte 30 nov 17 og gjelder fra denne dato. (rev 2 av 2) Page 6 of 8

Unntatt ved rømnings situasjoner 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.

Sameiet Sanz Terrasse

Ordensregler vedtatt i ekstraordinært møte 30 nov 17 og gjelder fra denne dato. (rev 2 av 2) Page 7 of 8

21. Vedlegg

Avviksskjema

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

Til seksjonseierne i Sameiet Sanz Terrasse

Velkommen til årsmøte, tirsdag 28. mai 2024 kl. 18:00 i Hana IL klubbhus, Frøyerveien 16, Hana.

Innkallingen inneholder styrets årsrapport og sameiets årsregnskap for 2023 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 28. mai 2024 kl. 18:00 i Hana IL klubbhus, Hana

Til behandling foreligger:

- KONSTITUERING**
 - Valg av møteleder
 - Godkjenning av de stemmeberettigede
 - Valg av minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
 - Godkjenning av møteinnkallingen
- ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
- ÅRSRAPPORT FOR 2023**
- GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- VALG AV TILLITSVALGTE**
Innstilling fra valgkomiteen

Vel møtt!

Sandnes, 15.05.2024

Styret i Sameiet Sanz Terrasse

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

Årsregnskap 2023 Sameiet Sanz Terrasse

Sameiet Sanz Terrasse

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Nordbø, Toralv Ottar (07.07.1949), signert 10.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Holsen, Arne Ivar (06.05.1956), signert 10.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Skjæveland, Arne (23.04.1973), signert 09.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Schmidt, Ingeborg Regine (01.01.1949), signert 09.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Vølstad, Geir Sølve (23.03.1963), signert 09.04.2024 med Signicat Sign BANKID

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
Note	2023	2023	2022	2024
Inntekter				
Felleskostnader	3 178 908	3 180 982	3 178 908	3 499 080
Måler avregning	34 688	32 344	32 344	32 344
TVpakke	474 144	474 147	474 144	474 144
Diverse	13 931	0	235	0
Sum Inntekter	3 701 671	3 687 473	3 685 631	4 005 568
Kostnader				
Lønnskostnader	1 171 150	102 690	102 690	102 690
TV pakke	474 146	474 147	449 507	474 147
Renovasjon	686 524	750 000	620 459	800 000
Energi	2 685 573	812 344	789 483	830 312
Renhold	156 900	190 000	142 170	230 000
Vaktmester	147 912	160 000	149 519	170 000
Drift og vedlikehold	3 486 372	475 000	493 695	734 360
Vedlikeholdsavsetninger	4 0	0	0	0
Revisjonshonorar	5 10 375	9 500	8 500	9 500
Honorar regnskapsfører FF	88 651	95 000	82 090	95 000
Honorar FF videre fakturert	1 000	0	500	500
Konsulent/Juridisk bistand mm	87 839	250 000	230 443	200 000
Forsikringspremier	351 751	350 000	339 837	350 000
Administrasjonskostnader	26 007	57 000	30 120	58 000
Sum kostnader	3 374 200	3 725 681	3 439 013	4 054 509
Driftsresultat	327 471	-38 208	246 618	-48 941
Finansielle poster				
Annen renteinntekt	83 472	3 000	41 823	2 500
Netto finansposter	83 472	3 000	41 823	2 500
Resultat	410 943	-35 208	288 441	-46 441



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

Sameiet Sanz Terrasse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>Eiendeler</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Sum anleggsmidler		0	0
<u>Omløpsmidler</u>			
Kundefordringer		75 510	49 284
Andre kortsiktige fordringer		302 577	10 307
Bankinnskudd		3 284 821	4 015 047
Sum omløpsmidler	7	3 662 908	4 074 638
SUM EIENDELER		3 662 908	4 074 638
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent Egenkapital	6	1 285 181	874 238
Sum egenkapital		1 285 181	874 238
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser	4	1 681 093	2 758 583
Langsiktig gjeld		0	0
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		400 411	125 573
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		296 223	316 244
Sum kortsiktig gjeld	7	696 634	441 817
Sum gjeld		2 377 727	3 200 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 662 908	4 074 638

Sted: _____ dato: _____

Navn Leder

Navn

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 avskrivingsplan. 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 avskrivingsraten satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygningens 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 tjenestepensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	150 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	12 690
Sum personalkostnader	171 150	102 690

Note 2 Energi

	2023	2022
EL felleareal	649791	759170
Måleravregning	35781	30312
Sum	685573	789483

Note 3 Vedlikehold

	2023
Port og Dører	37583
Heis	224182
Brannalarm	27764
Maling fasade*	803150
Elektro*	274339
Ventilasjon	103484
VVS	51939
Pumper	20609
Fasade	9873
Skadedyr avtale	8875
Diverse	2062
Sum	486372

*ført mot avsetning til vedlikehold

*ført mot avsetning til vedlikehold

Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Regnskap 31.12.2023	Årets avsetn	Regnskap 31.12.2022
Avsetning til vedlikehold	1 681 093	-1 077 490	2 758 583
Sum avsetning til vedlikehold	1 681 093		2 758 583

Note 5 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 10 375

Note 6 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2023	Årets resultat	Regnskap 31.12.2022
Egenkapital	1 285 181	410 943	874 238
Sum egenkapital	1 285 181		874 238

Styret foreslår at overskuddet føres mot opptjent egenkapital.

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

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 7 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2023 kr. 2 966 274

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Til årsmøtet i Sameiet Sanz Terrasse

RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes

Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sanz Terrasse som viser et overskudd på NOK 410 943. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvirket.



Revisors beretning 2023 for Sameiet Sanz Terrasse

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, 11. april 2024

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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 05:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0607L-117QH-EW4UI-A1OXI-6HTMP-WJ0ZN

Penneo Dokumentnøkkel: 0607L-117QH-EW4UI-A1OXI-6HTMP-WJ0ZN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Årsrapport for årsmøte 2024 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.

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. 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 potensiell 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 brannvern, felles elektrisk- og 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 2023 var i første rekke preget av to forhold:

- de få gjenstående manglene som utbygger i 2020 ble dømt til å utbedre, men som fortsatt ikke var ferdig utbedret
- maling av all utvendig tre-kledning i sameiet.

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 flere år. Selv om omfanget

er noe redusert i forhold til foregående år, har styret iht SSBs beregningsnorm også i 2023 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 få år må antas å nå en ordinær drifts-fase. Fortsatt kontinuitet i styrets pågående arbeid/oppfølging er imidlertid avgjørende både økonomisk og tidsmessig for vellykket overgang til ordinær drifts-fase.

Det ble avholdt 8 styremøter med fysisk oppmøte, hvor det bl a ble behandlet 54 protokollførte saker. I tillegg har det vært løpende kontakt internt i styret, direkte og via telefon/epost.

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

Hovedsaker 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 - Utbygger/Nåbo har siden 2021 gjentatt hevdet at alle mangler man var idømt utbedringsansvar for var ferdig utbedret. Det har krevd meget iherdig og tidkrevende innsats fra styrets side, med nødvendig sakkyndig bistand (primært juridisk og men også byggeteknisk), å gjentatt dokumentere/påvise at utbyggers påstander om ferdig utbedret har vært feil. Styrets nevnte innsats førte til at utbygger utførte noe ytterligere utbedring av vannlekkasjer medio 2023, for så avslutte. Etter styret ultimo 2023 varslet nye rettslige tiltak ble utbedring etter hvert videreført primo 2024.
- Angående pkt b – Å få malt all utvendig tre-kledning i sameiet er en krevende operasjon, ikke minst på grunn av at det krever fysiske tilgangen til alle balkonger/svalganger/terrasser. En stor takk til alle seksjonseierne for fleksibelt og godt samarbeid, som bidro avgjørende til at dette viktige vedlikeholdet kunne utføres med meget godt resultat. Prosjektering og ledelse/koordinering ble utført ved styrets forsorg og medførte derved ingen kostnad for seksjonseierne.
- I tillegg til ordinært årlig vedlikehold med tilsyn, rengjøring og mindre reparasjoner ble det utført en større reparasjon av varmtvannsanlegget i 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 nødvendig. 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 utbyggingsplaner og utbygging på 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 det er svært gledelig at 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 seksjonseierens interesser totalt sett ivaretas best mulig.
- 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 2023 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
- 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 Avarn Security (tidligere del av NOKAS).

V. Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets eiendom og forsikring.

Sameiet består av i alt 88 boligseksjoner samt fellesarealer.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i if Skadeforsikring.

Forsikringen 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 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 tingretts sak med utbygger/Nåbo trengs i sin helhet for nødvendige utbedringer/vedlikehold og ikke disponibelt for ordinær drift.

For første gang på to år ble felleskostnadene økt fra 01.01.2024. Økningen var lavere enn prisstigningen i perioden. 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 2023 og 2024. Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.

Sameiet har positiv egenkapital pr 31.12.2023.

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Styret
Sameiet Sanz Terrasse


Sandnes 29.04.2024


Arne Holsen
Styremedlem


Toralf Nordbø
Styreleder


Regine Schmidt
Styremedlem


Arne Skjæveland
Styremedlem


Geir Vølsted
Styremedlem

VALG ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024 SAMEIET SANZ TERRASSE – INNSTILLING FRA VALGKOMITE

STYRET

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


VALGKOMITE

Leder: Svenning Messmer
Medlem: Øyvind Justnes Andersen
Medlem: Arne Holsen

Sandnes 19.04.2024



Tom Lutsi



Svenning Messmer



Arne Holsen

Protokoll 2024 Sameiet Sanz Terrasse

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 03.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Indrehus, Sigvard (27.12.1953), signert 03.06.2024 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 dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra årsmøte 2024 i Sameiet Sanz Terrasse

Møtedato: 28.05.2024

Møtetid: kl. 18:00

Møtested: Hana IL klubbhus, Frøyerveien 16, 4328 Sandnes

Til stede: 33 seksjonseiere samt 9 representert ved fullmakt - totalt 42 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av styreleder Toralv Nordbø.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Knut Inge Dale foreslått.

Vedtak: Godkjent

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

C) Valg av minst en seksjonseier til å signere protokollen

Sigvard Indrehus ble foreslått.

Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsregnskap for 2023

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling av årsrapport for 2023

Styrets årsrapport ble behandlet.

Vedtak: Tatt til etterretning

4. Fastsettelse av godtgjørelser

I årsmøtet reiste seksjonseiere forslag om å øke den ordinære årlige godtgjørelsen til styret ("styrehonorar") til kr 120 000,- på permanent basis, samt en ekstraordinær engangsgodtgjørelse på kr 300 000,- for det ekstraordinære og meget omfattende arbeidet styret har nedlagt gjennom flere år som følge av de meget omfattende manglene utbygger etterlot seg ved overlevering, og utbedring av disse.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styre:

Styreleder: Toralv Nordbø

Styremedlem: Regine Schmidt

Styremedlem: Geir Vølstad

Styremedlem: Arne Skjæveland

Styremedlem: Arne Holsen

Varamedlem: Lorna Hetland

Valgkomite:

Leder: Svenning Messmer

Medlem: Øyvind Justnes Andersen

Medlem: Arne Holsen

Vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtatt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl. 18:30

Knut Inge Dale
Møteleder

Sigvard Indrehus
Seksjonseier

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 03.06.2024
- Indrehus, Sigvard (27.12.1953), 03.06.2024

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 03.06.2024
- Indrehus, Sigvard (27.12.1953), 03.06.2024

Forseglet av



Posten Norge

Nabolagsprofil

Hanaveien 21B - Nabolaget Nedre Hana - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Skippergata Linje 21, 26, 29, 46, 47, N96	1 min	0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	19 min	1.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min	16.8 km
Stavanger Sola	19 min	

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 331 elever, 16 klasser	19 min	1.3 km
Hana skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	22 min	1.7 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 60 elever, 7 klasser	22 min	1.7 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 436 elever, 29 klasser	14 min	1.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	22 min	1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	13 min	0.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	19 min	1.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

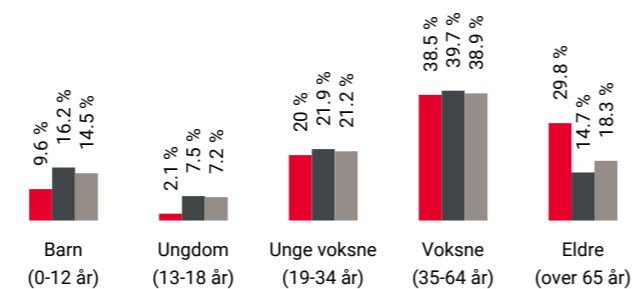
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	12 min	0.8 km
Øygard barnehage (1-5 år) 109 barn	16 min	1.3 km
Vatnekrossen barnehage (1-5 år) 101 barn	19 min	1.5 km

Dagligvare

Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min	0.2 km
Coop Extra Hana Skut	10 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



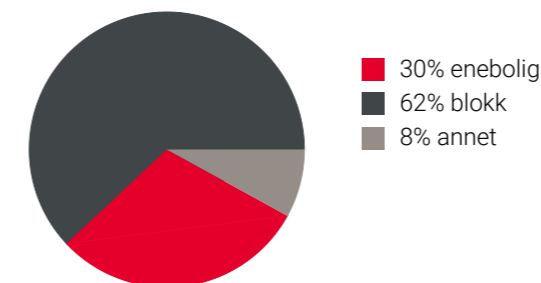
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

Hana skole Aktivitetshall	4 min	0.3 km
Hana idrettsanlegg Ballspill, sandvolleyball	8 min	0.6 km
City Gym Sandnes	10 min	
Robust Trening Sandnes	16 min	

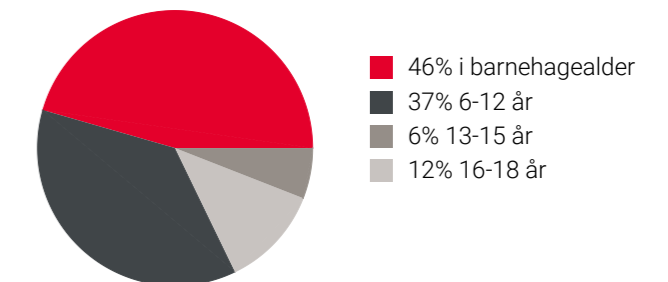
Boligmasse



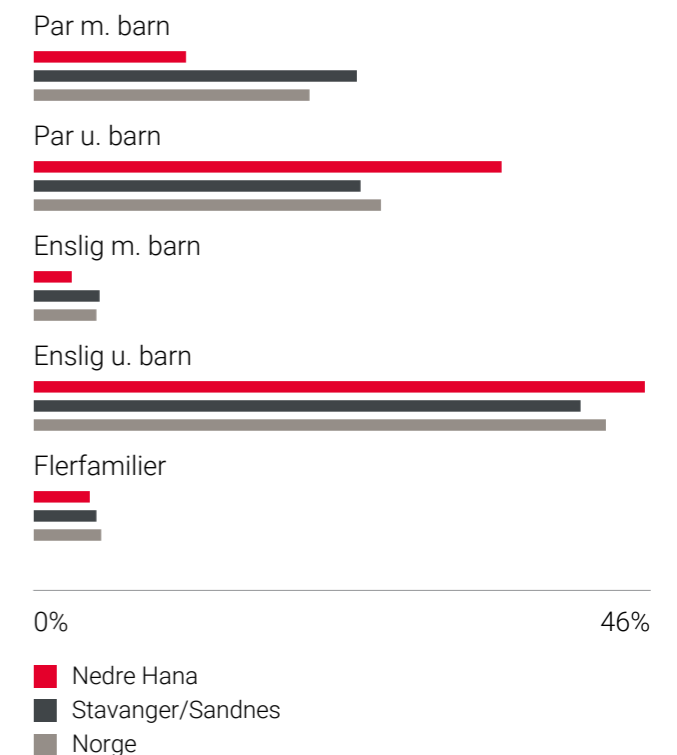
Varer/Tjenester

Maxi Sandnes	15 min
Apotek 1 Maxi	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

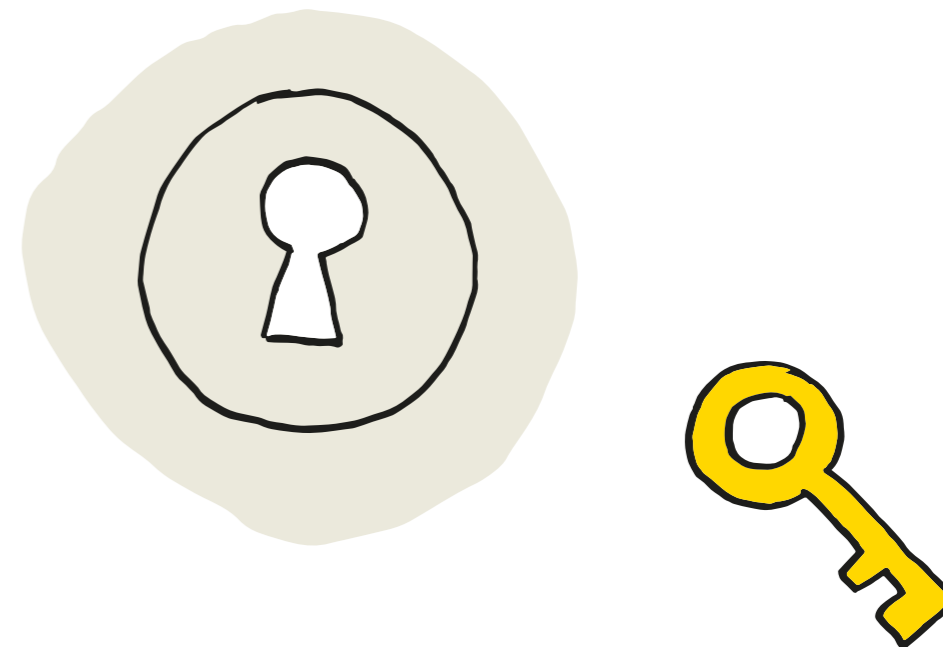
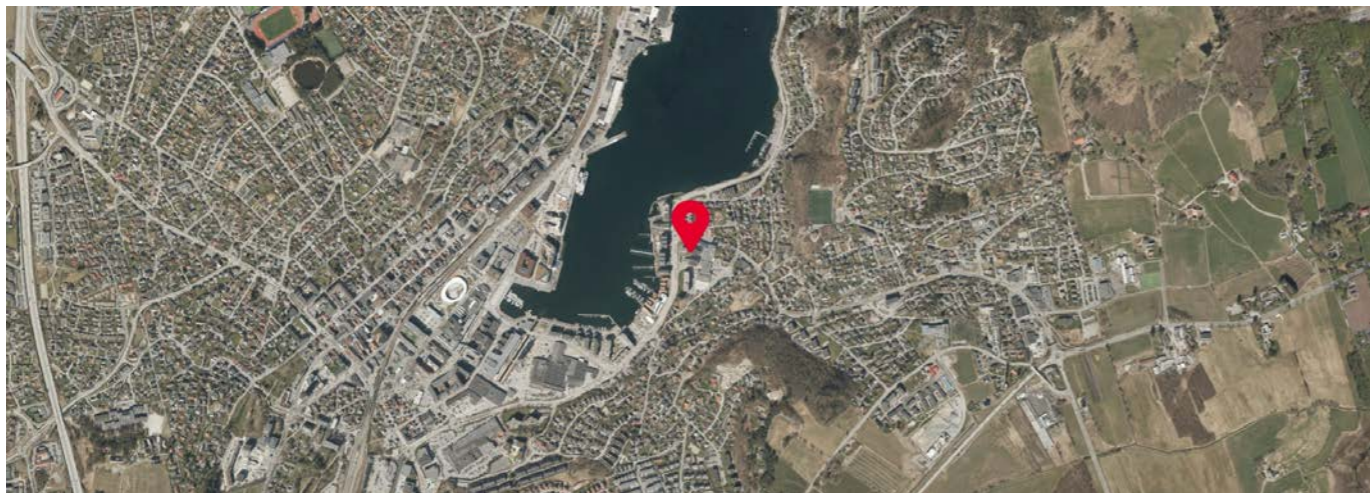


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Elsker du boligen?

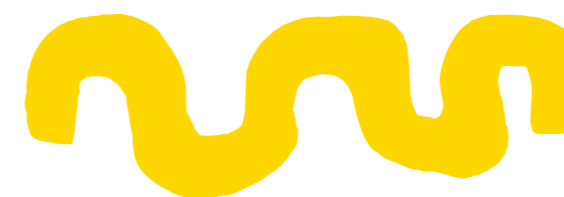


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på kundeservice@rogalandsparebank.no eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no. Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
 Rett skal være rett. For alle.

HELP
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hanaveien 21B
4327 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre