PRIVATMEGLEREN

HAFRAKVEIEN 143

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringsforhold

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Rekkehus

Hafrakveien 143 , 4320 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 44, bnr. 245, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3090 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1441

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

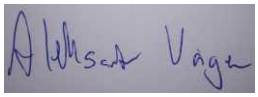
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtrekkehus oppført i 2015 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pultltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 1 våtrom, 3 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er eid av sameiet, men denne enhetens del er opparbeidet med inngangsparti, platting, terrasse og bod.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme og radiator.

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

Rekkehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligen har takbelegg av asfalt/papptekking fra byggeår, som taktekking.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av mønedragere og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er ventilert via utvendige spalter.

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

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2014.

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2014.
Hoveddøren har kodelås montert.

Boligen har en balkong utenfor stuen, på 13m2.
Denne er bygget opp av betong, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av aluminium og stål, og har en høyde på 100 cm.

Det er en platting foran boligen, på ca 22m2. 9m2 er under halvtak.
Det er terrassebord og belegningsstein som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flis på entrèen. Resterende rom har parkett.
Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er stedvis listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden er på 3,6 meter på det høyeste i 2. etasje - her er det skråtak.

2. etasje har etasjeskiller av tre.
1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

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

VÅTROM Gå til side

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

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et frittstående badekar.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Norema.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flis på gulvet og malt gips på vegger og i tak.
Toalettrommet har et vegghengt toalett samt en vegghengt vask.
Det er montert waterguard på rommet, ved gulvet under toalettet.
Rommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegget er plassert på boden.
Anlegget styres via en bryter i 2. etasje.

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

Boligen har vannbåren varme på entrè/wc, stue, kjøkken og bad.
Det er også en radiator på stuen i 2. etasje koblet til systemet.
Det er en fordelerstokk i skapet på boden.
Systemet er koblet sammen med sentral/fjernvarmeanlegget.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drensrør.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er fall vekk fra boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

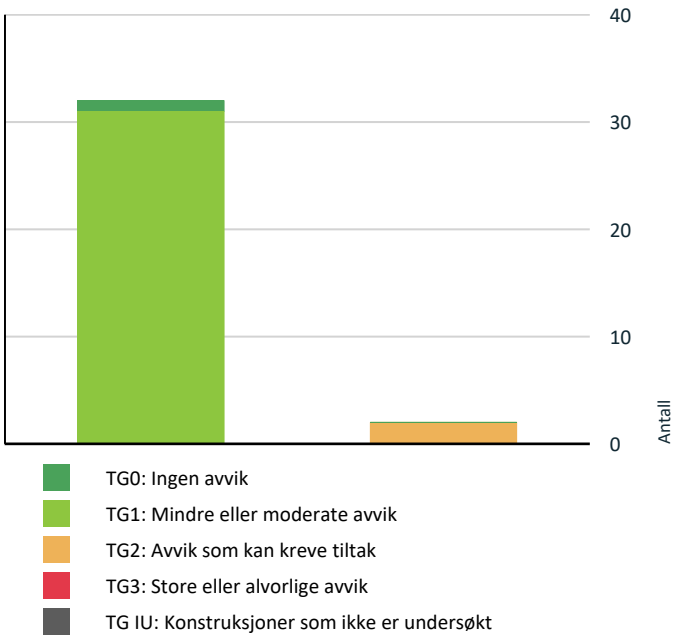
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling - 1 Gå til side

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv - 1 Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har takbelegg av asfalt/papptekking fra byggeår, som taktekking.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av mønedragere og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er ventilert via utvendige spalter.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2014.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 3-lags glass.
Dørene er fra 2014.
Hoveddøren har kodelås montert.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en balkong utenfor stuen, på 13m2.
Denne er bygget opp av betong, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av aluminium og stål, og har en høyde på 100 cm.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting foran boligen, på ca 22m2. 9m2 er under halvtak.
Det er terrassebord og belegningsstein som gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har flis på entrèen. Resterende rom har parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er stedvis listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden er på 3,6 meter på det høyeste i 2. etasje - her er det skråtak.



Mindre skade ved håndløper i trapp

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

2. etasje har etasjeskiller av tre.
1. etasje har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 6 mm. Det er målt på stue/kjøkken.
2. etasje: 8 mm. Det er målt på stuen og soverom 2.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

- Vinduet er i våtsonen til badekaret, døren er i våtsonen til dusjen.
- Det er noe riss i flisefugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

Ved normal bruk av badekaret er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er fall på gulvet mot badekaret og mot dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 5-9 mm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv - 1

Vurdering av avvik:
• Det er noe kalkutslag i fugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fugene kan fjernes/renses og utbedres ved behov/ønske.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen, samt under badekaret.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Det er også opplegg til vaskemaskin, samt et frittstående badekar.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra området ved døren og inn mot våtsonen til dusjen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Norema.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulvet og malt gips på vegger og i tak.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet har et vegghengt toalett samt en vegghengt vask.
Det er montert waterguard på rommet, ved gulvet under toalettet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden.
Anlegget styres via en bryter i 2. etasje.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på entrè/wc, stue, kjøkken og bad. Det er også en radiator på stuen i 2. etasje koblet til systemet.
Det er en fordelerstokk i skapet på boden.
Systemet er koblet sammen med sentral/fjernvarmeanlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser og drensrør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall vekk fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

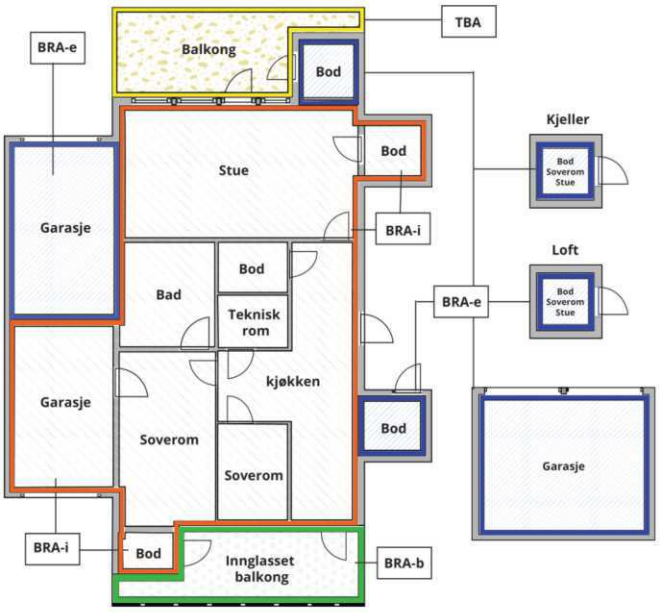
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	68			68	31
2. etasje	60			60	
SUM	**128**				**31**
SUM BRA	**128**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, bod		
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Marianne Thorsen Haugland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	44	245		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hafrakveien 143

Hjemmelshaver
Haugland Marianne Thorsen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, men denne enhetens del er opparbeidet med inngangsparti, platting, terrasse og bod.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del bestemmelser på tomten/området.
Det foreligger en sameiebrøk på 127/1092
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	31.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

enova

Energiattest



Adresse **Hafrakveien 143, 4320 SANDNES**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341520**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300423023**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **245**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **128,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **128,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **90,73**

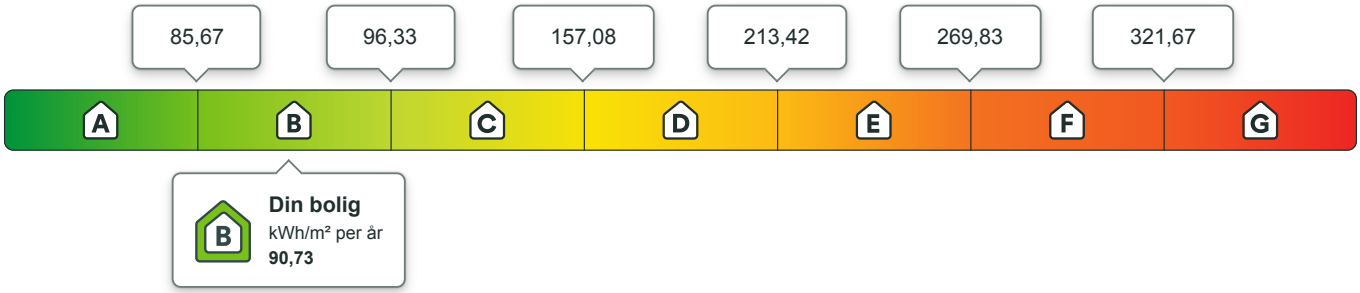
Hafrakveien 143, 4320 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 452,79	**85,23**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hafrakveien 143, 4320 SANDNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hafrakveien 143, 4320 SANDNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260069
Addresse	Hafrakveien 143		
Postnr.	4320	Sted	SANDNES
Selgers navn	Marianne Thorsen Haugland		
Selgers navn	Mads Andersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6788250

Våtrom

Initialer selger:
M T
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M T
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

ja, vi har Norgespris på strøm

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 25.08.2026

Signert av *Marianne Thorsen Haugland*

Signert av *Mads Andersen*

Initialer selger:
M T
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 02.06.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:		Vår ref:	13/08444-8
Saksbehandler:	Kirsti B. Aase	Arkivkode:	44/245

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 44/245	Byggeadresse: Hafrakveien 135
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver m/adr:	Hove Gård AS , Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER

Viser til tillatelse til tiltak datert 14.11.2013.

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl. 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befaring.

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 pbl.08 § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Mette Cecilie Nystrøm Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.



Plan 1 etasje

Tiltakshaver	Hove Gård
Byggenavn	Delfelt B3-13 Bolig A-I
Kommune	Sandnes
Tegn: HB	Arkitekt: Ventang Stokkeland
Dato: 07.09.13	Tegn nr: 301
Mål: 1 : 100	Prosjekt nr: 3013

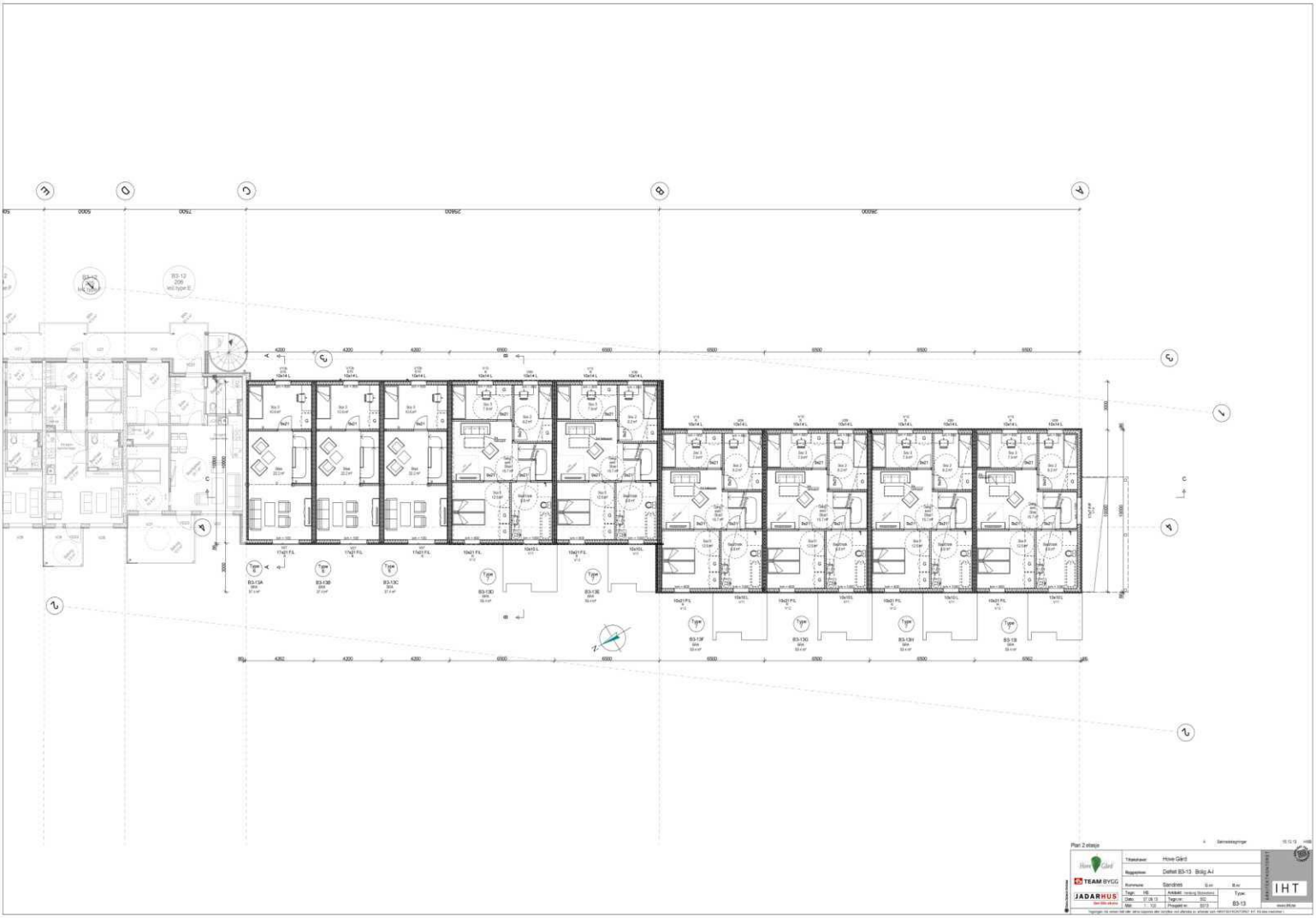
Type: B3-13

IHT

Hove Gård

TEAM BYGG

JÆDARHUS



Plan 2 etasje

Tiltakshaver: Hove Gård

Byggeadresse: Delfelt B3-13 Bolig A-I

Kommune: Sandnes

Tegn: HB | Arkitekt: Ivanog Strandberg

Dato: 07.09.13 | Tegn nr: 302

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr: 3013

Type: B3-13

IHT

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse fra arkitekten. Alle rettigheter tilhører ARKITEKTKONTORET IHT AS (Jfr. Åndsverkloven.)

Boligopplysninger:

Sameiet Hafrakveien 135-151
Hafrakveien 143
4323 SANDNES

Vår ref.: 1483/5
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Marianne Thorsen Haugland

Organisasjonsnr: 915 483 496 **Seksjonsnr:** 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 806**

Felleskostnader:	Felleskostnader		1 357
Tilleggsytelser:	TV og internett		449
	Medlemskontingent Hove Gård Velforening (forfall hver 12. md.)	(2.300,00 i Feb. 26)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Gunn Lentz
Adresse: Hafrakveien 141
Postnr/-sted: 4320 SANDNES
Telefon: Mob.: 41330959
E-post: gunnlentz@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 455
Annen formue:	44 735	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014
Gårds/bruksnr: 44/245
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	3994314

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.2015	Første innflytting:	29.06.2015
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei	BRA	127
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 127

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Hafrakveien 135-151	**Vår ref.:**	1483/5
Hafrakveien 143	**Type:**	Eierseksjonssameie
4323 SANDNES	**Eiere:**	Marianne Thorsen Haugland

Organisasjonsnr: 915 483 496

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 9 boenheter
- 1 parkeringsplass i garasjeanlegg
- Kollektiv avtale med Altibox
- Dyrhold tilllat - søknad sendes til styret
- Fjernvarme - hver enkelt boenhet faktureres med en abonnementskostnad pr år i tillegg til forbruk - Nærenergi
- Årlig kontigent til Velforening - trekkes i februar hvert år
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet Hafrakveien

135-151



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Hafrakveien 135-151.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 29.04.2026, kl. 20:00

Hafrakveien 135-151

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Endring av vedtekter

6 Sjekke status på bygningene våre

7 Filter til ventilasjon på "fellesen"

8 Vannskader i vinduskarmer

9 Valg

- 9.1 Valg av styremedlem for to år
- 9.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Hafrakveien 135-151

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 15.000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring av vedtekter

An error has occurred while processing HtmlTextBox 'htmlTextBox3':
'clanOTNews' is an unexpected token. Expecting whitespace. Line 1, position 177.

An error has occurred while processing HtmlTextBox 'htmlTextBox2':
'clanOTNews' is an unexpected token. Expecting whitespace. Line 1, position 177.

Forslag til vedtak: Foreslått at vi oppdaterer vedtekter så de fremstilles som forventet, hvis vi får flertall 2/3 på årsmøtet. Da sender jeg melding (styreleder) og ber om oppdatering.

Styrets innstilling: Styret ønsker å endre vedtektene etter anbefaling fra Bate. Må ha 2/3 flertall.

6. Sjekke status på bygningene våre

Det er observert trevirke som har noe råte og enkelte bord som har vridd seg noe. Vannbord under stuevindu er løst i 141.

Forslag til vedtak: Styreleder har sendt inn forespørsel på tilbud for å få sjekket bygningenes status, bl.a trevirke

Styrets innstilling: Styret kontakter forsikringsselskapet i sameiet for å få status på saken.

7. Filter til ventilasjon på "fellesen"

Jeg, styreleder, får info fra alle beboere, hvilke filter de har.

Ordner felles utsendelse. Bestiller da filter 1 gang/år.

Forslag til vedtak: Fellesutgiftene dekker filter til ventilasjonsanlegg

Styrets innstilling: Når alle enheter har sagt fra angående hvilke filter de har, vil styret ordne felles utsendelse fra selskap vi får god pris på.

8. Vannskader i vinduskarmer

Flere har vannskader i vinduskarm/er

Forslag til vedtak: Styreleder sender forespørsel til Bate. Det er allerede sendt forespørsel for å få sjekket bygningene generelt

Styrets innstilling: Styret kontakter forsikringsselskapet i sameiet for å få belyst

saken.

9. Valg

9.1 Valg av styremedlem for to år

Marius Utengen stiller 2 nye år fra 2026

Forslag til vedtak: Marius Utengen godkjennes som styremedlem for 2026-2027

Styrets innstilling: Marius Utengen godkjennes som styremedlem for 2026-2027

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		140 004	140 004	140 000
Leieinntekt garasje		0	3 960	0
Tillegg felleskostnader		20 700	20 700	20 700
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		45 522	43 092	48 492
Sum Inntekter		**206 226**	**207 756**	**209 192**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	17 115	17 115	17 115
Forretningsførerhonorar		14 940	14 376	15 500
Tilleggstjenester forretningsfører		6 776	3 002	7 000
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	9 100
Drift og vedlikehold	3	16 555	42 278	63 900
TV og/eller internett		47 412	44 892	48 492
Forsikringer		36 004	29 017	41 377
Administrasjonskostnader		7 112	5 469	4 600
Sum kostnader		**155 005**	**164 751**	**207 084**
Driftsresultat		**51 221**	**43 005**	**2 108**
Finansielle poster				
Renteinntekter		12 689	11 605	7 000
Netto finanskostnader		**-12 689**	**-11 605**	**-7 000**
Resultat	4	**63 910**	**54 609**	**9 108**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	14 915	6 810
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**14 915**	**6 810**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		34 481	29 108
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		344 864	294 162
Sum omløpsmidler		**379 345**	**323 270**
SUM EIENDELER		**394 260**	**330 080**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		390 219	326 309
Sum egenkapital	**6**	**390 219**	**326 309**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 041	3 771
Sum kortsiktig gjeld		**4 041**	**3 771**
Sum gjeld		**4 041**	**3 771**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**394 260**	**330 080**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Gunn Lentz Styreleder	Makthtour Didi Mohamed Vall Styremedlem	Marius Alexander Utengen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	2 115	2 115
Sum personalkostnader	**17 115**	**17 115**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	16 875
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	16 555	25 403
Sum	**16 555**	**42 278**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**63 910**	**54 609**
Andre finansielle innbet.	-8 105	0
Andre finansielle utbetalinger	0	4 703
Endring arbeidskapital	**55 805**	**59 312**
Omløpsmidler	**379 345**	**323 270**
Kortsiktig gjeld	**4 041**	**3 771**
Arbeidskapital	**375 304**	**319 499**

Note 5 - Anleggsmidler

Andel av Sameie Garasjeanlegg Hove er bokført som eiendel med verdi kr 14 915.

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	390 219	63 910	326 309
Sum Egenkapital	**390 219**	**63 910**	**326 309**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hafrakveien 135-151.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hafrakveien 135-151

Styreleder	Gunn Lentz (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Marius Alexander Utengen (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Makthtour Didi Mohamed Vall (sign.)	29.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Hafrakveien 135-151

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hafrakveien 135-151 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 9SV2O-77V57-NS4TV-WLVBJ-8DZ41-ZBQZ0

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9SV2O-77V57-NS4TV-WLVBJ-8DZ41-ZBQZ0

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."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-31 08:08:14 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9SV2O-77V57-NS4TV-WLVBJ-8DZ41-ZBQZ0

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Hafrakveien 135-151

Sameiet Hafrakveien 135-151 ligger i Sandnes kommune og består av 9 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 915483496.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Gunn Lentz
Styremedlem, Marius Alexander Utengen
Styremedlem, Makthtour Didi Mohamed Vall
Varamedlem, Elin Gilje Jakobsen
Varamedlem, Kinga Los

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 0 styremøter og behandlet 0 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Følge opp innmeldte saker til årsmøtet 2026

Forsikringsavtale

Sameiet Hafrakveien 135-151 er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 3994314.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

Vedtekter
For sameiet
Hafrakv. 135-151
vedtatt i sameiermøte den 19.05.15

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL
Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Hafrakveien 135-151 gnr. 44 bnr. 245 **i Sandnes kommune.**
Sameiets navn er: **Hafrakv. 135-151**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 9 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Sameiere har pliktig medlemskap i velforeningen Hove gård.

Sameiere har andeler i gnr. 44 bnr. 233 og inngår dermed i vedlikehold av denne eiendom. Gnr. 44 bnr. 233 vil ha egne vedtekter for fordeling av vedlikehold og utgifter.

Plan over nr. 44 bnr. 233 er vedlagt vedtekter.

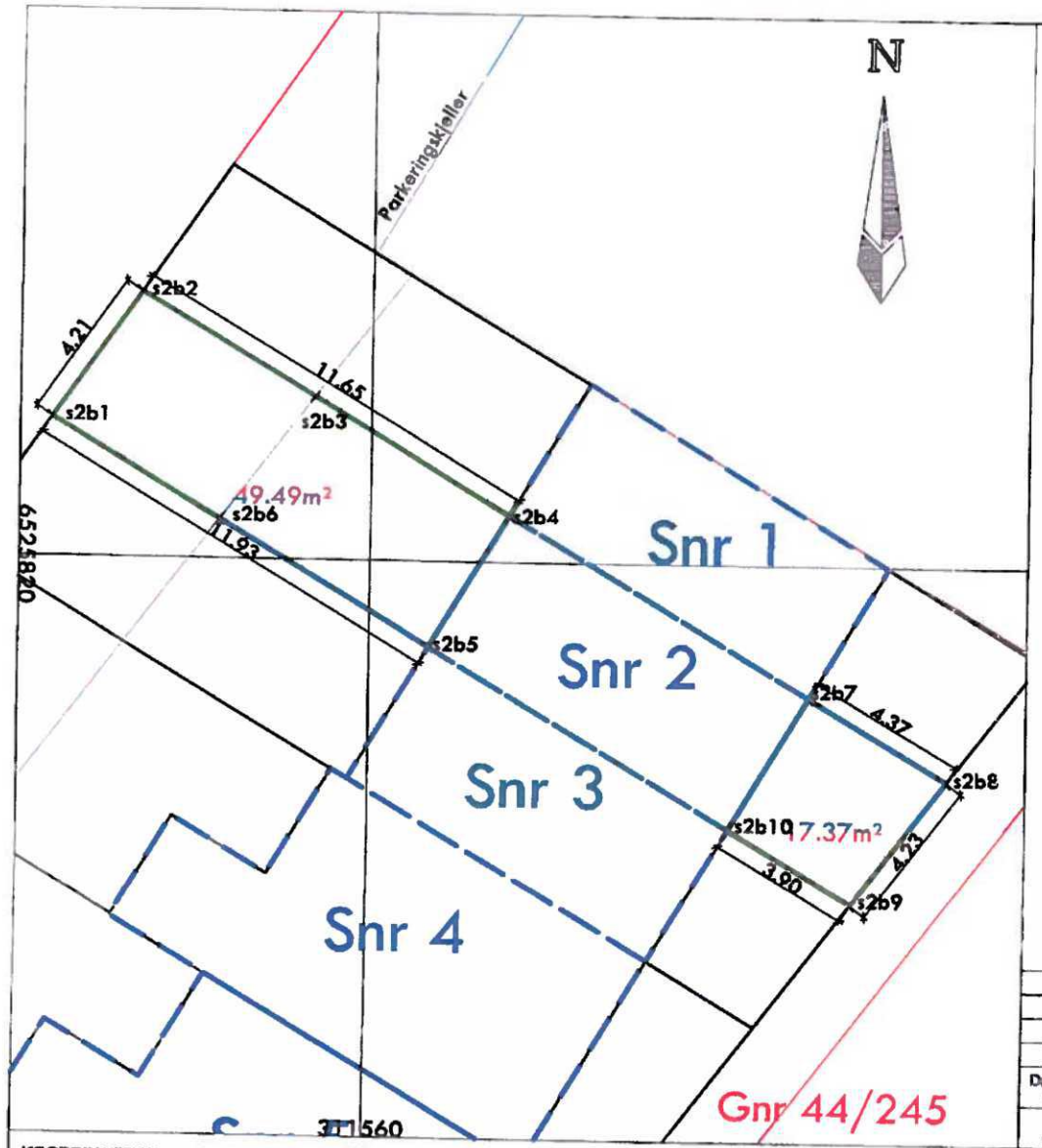
Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside.

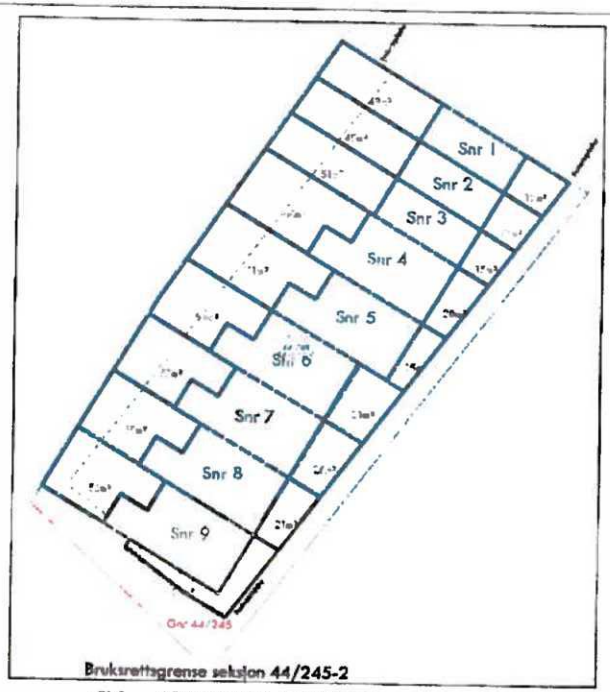
Utvendig vedlikehold fordeles med naturlig del av bygningen for hver seksjon.

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene.

Sandnes den ___/___- 2014

****





Bruksrettsgrense seksjon 44/245-2

s2b1	6525823.772	311551.356
s2b2	6525827.233	311553.754
s2b3	6525824.419	311558.468
s2b4	6525821.262	311563.756
s2b5	6525817.662	311561.606
s2b6	6525821.057	311555.911
s2b7	6525816.398	311571.916
s2b8	6525814.161	311575.669
s2b9	6525810.793	311573.107
s2b10	6525812.790	311569.762

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
13.02.2015	lh		1:130

Jadarhus AS

Hove, felt B3-13

Bruksrettsgrense seksjon_44-245-2

Henvisning:

Beregning:

MATRICULA

Erstatning for:

Erstattet av:

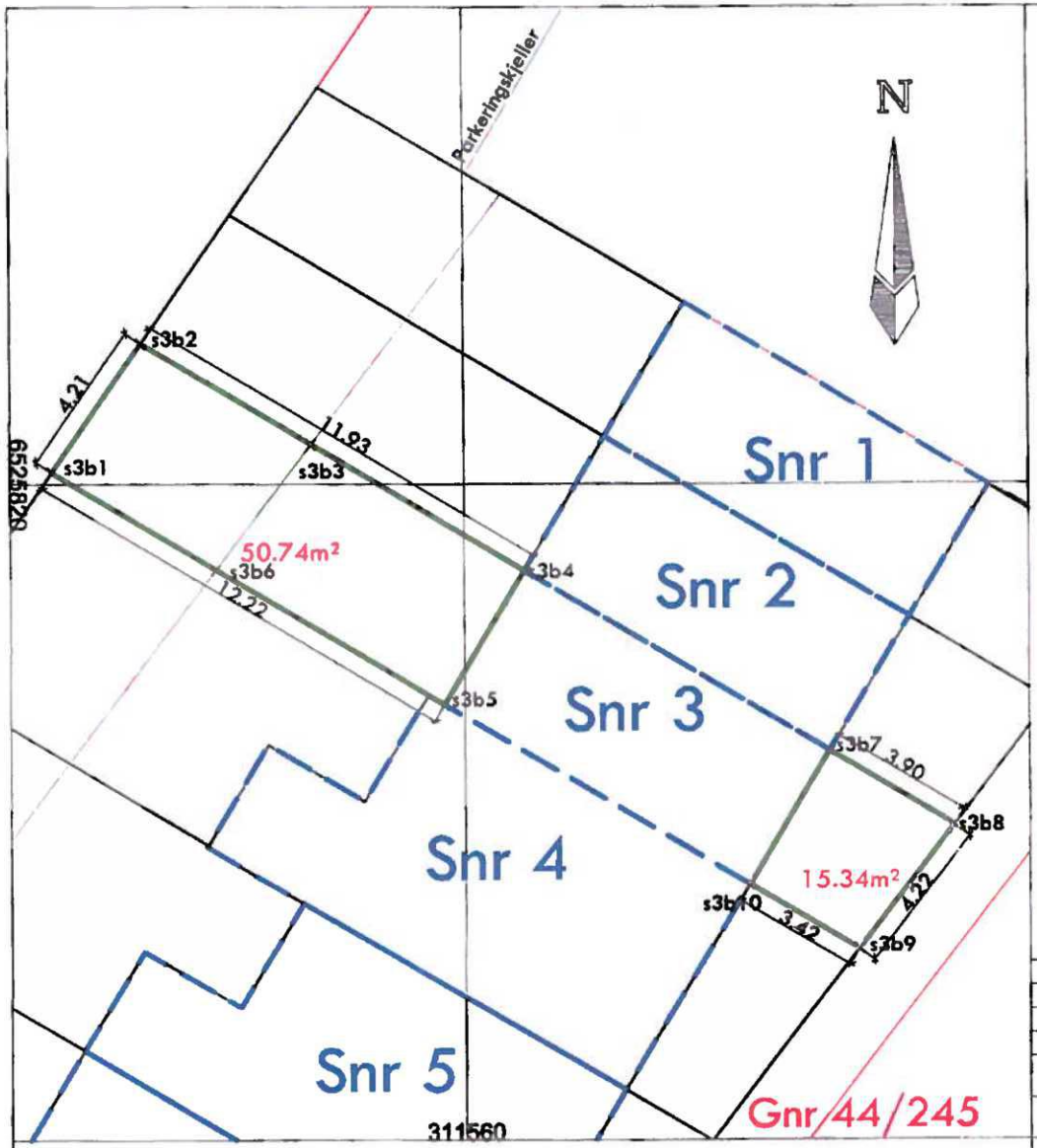
Tegn 927

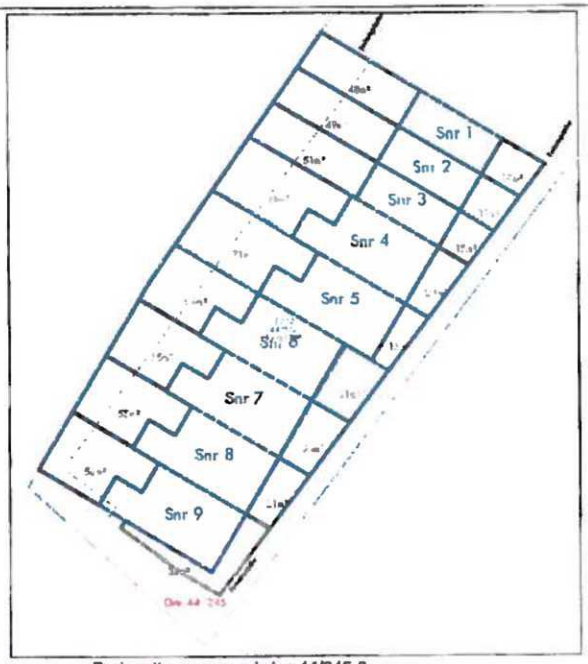
Prosjekt 10154-17

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell kledning kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggetegning.
Avvik må meldes ansvarlig asker





Bruksrettsgrense seksjon 44/245-3

s3b1	6525820.311	311548.958
s3b2	6525823.772	311551.356
s3b3	6525821.057	311555.911
s3b4	6525817.662	311561.608
s3b5	6525814.054	311559.453
s3b6	6525817.692	311553.351
s3b7	6525812.790	311569.762
s3b8	6525810.793	311573.107
s3b9	6525807.437	311570.553
s3b10	6525809.189	311567.613

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
13.02.2015	lh		1:130

Jadarhus AS

MATRICULA

Hove, felt B3-13

Bruksrettsgrense seksjon_44-245-3

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegn 928

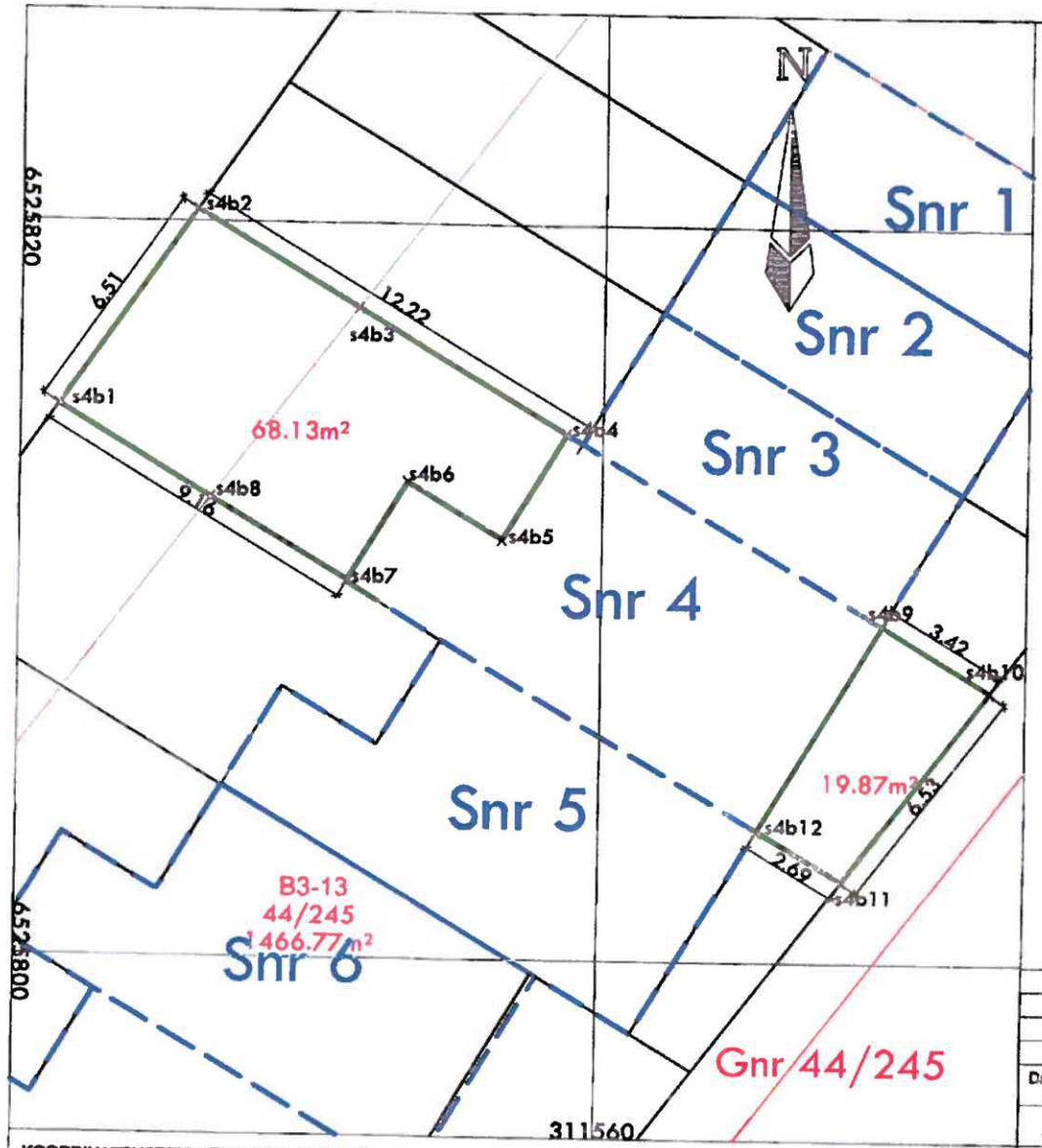
Prosjekt 10154-17

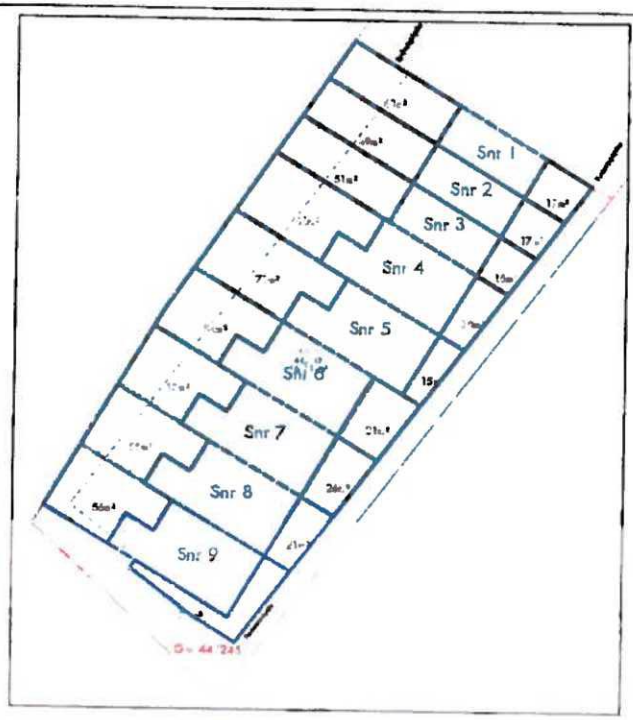
Henvisning: | Beregning:

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell iidedning kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. gjeldende byggtegning.
Avvik må meldes ansvarlig selger





Bruksrettsgrense seksjon 44/245-4

s4b1	6525814.960	311545.249	s4b7	6525810.267	311553.116
s4b2	6525820.311	311548.858	s4b8	6525812.488	311549.393
s4b3	6525817.692	311553.351	s4b9	6525809.189	311567.613
s4b4	6525814.310	311559.023	s4b10	6525807.437	311570.553
s4b5	6525811.430	311557.304	s4b11	6525802.236	311566.597
s4b6	6525812.988	311554.728	s4b12	6525803.603	311564.278

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell kledning kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggtegning.
Avvik må meldes ansvarlig satser

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
13.02.2015	lh		1:130

Jadarhus AS

Hove, felt B3-13
Bruksrettsgrense seksjon_44-245-4

Henvisning:

Beregning:

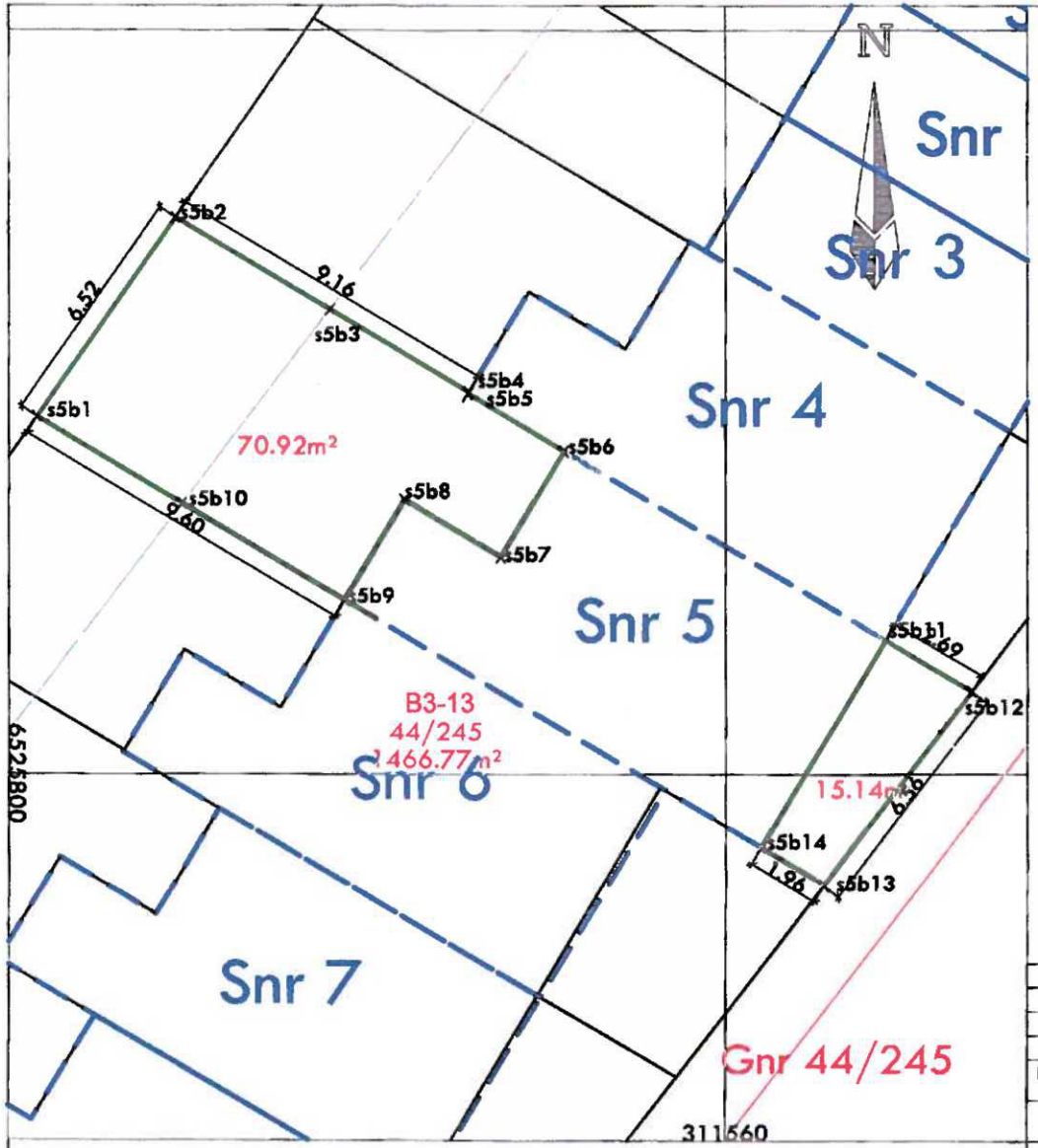
MATRICULA

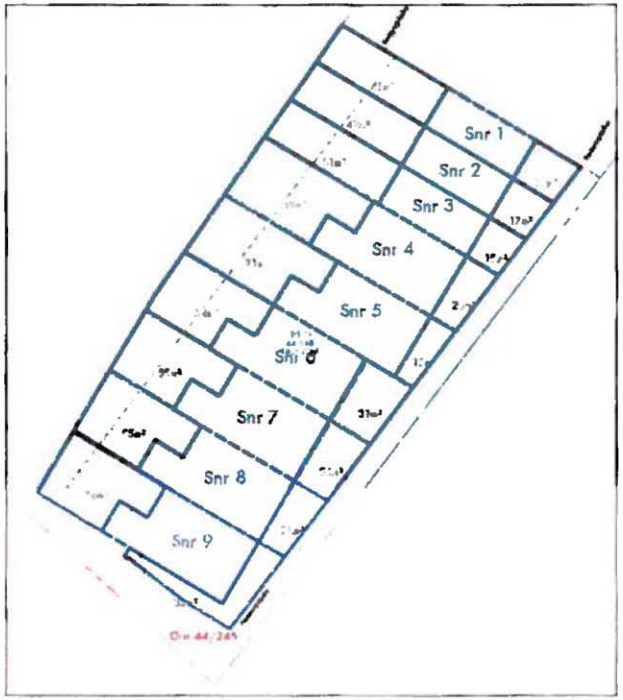
Erstatning for:

Erstattet av:

Tegn 929

Prosjekt 10154-17





Bruksrettsgrense seksjon 44/245-5

s5b1	6525809.602	311541.536	s5b8	6525807.387	311551.396
s5b2	6525814.960	311545.249	s5b9	6525804.681	311549.781
s5b3	6525812.488	311549.393	s5b10	6525807.278	311545.430
s5b4	6525810.267	311553.116	s5b11	6525803.603	311564.278
s5b5	6525810.220	311553.088	s5b12	6525802.236	311566.597
s5b6	6525808.683	311555.664	s5b13	6525797.013	311562.624
s5b7	6525805.849	311553.972	s5b14	6525798.019	311560.944

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
13.02.2015	lh		1:130

Jadarhus AS

Hove, felt B3-13

Bruksrettsgrense seksjon_44-245-5

Henvisning:

Beregning:

MATRICULA

Erstatning for:

Erstattet av:

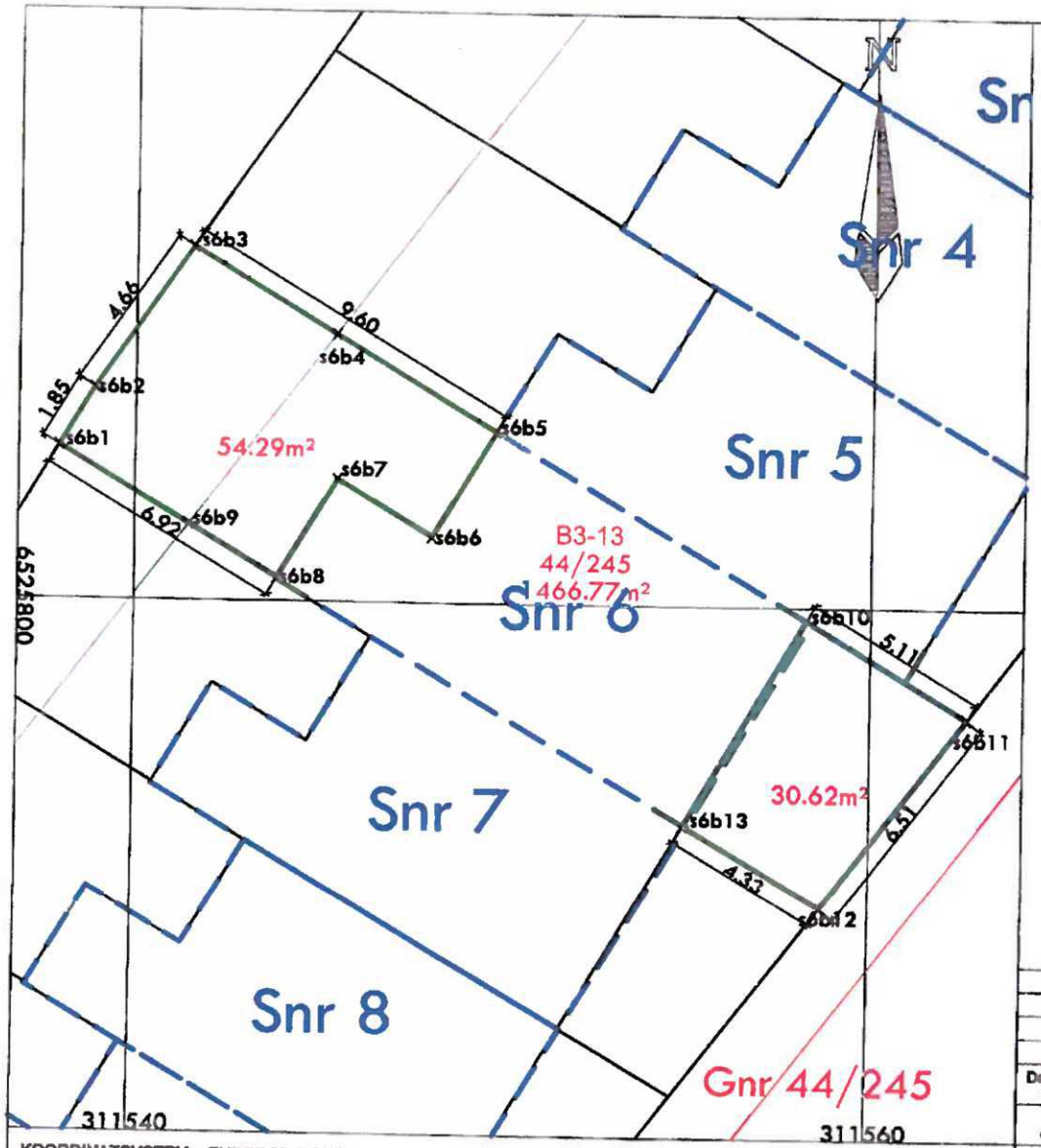
Tegn 930

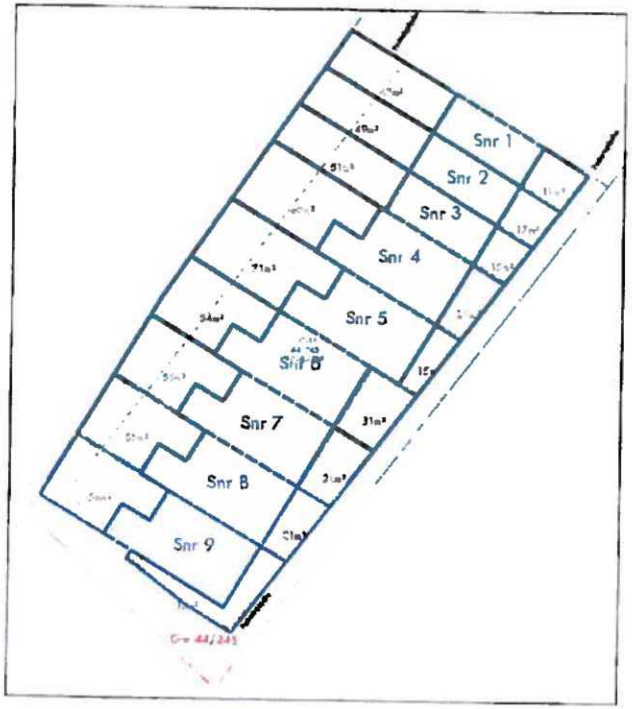
Prosjekt 10154-17

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell iledning kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. sikte gjeldende byggtegning.
Avvik må meldes ansvarlig rådgiver





Bruksrettsgrense seksjon 44/245-6

s6b1	6525804.180	311537.931	s6b7	6525803.344	311545.488
s6b2	6525805.770	311538.880	s6b8	6525800.638	311543.873
s6b3	6525809.602	311541.536	s6b9	6525802.071	311541.468
s6b4	6525807.278	311545.430	s6b10	6525799.641	311558.238
s6b5	6525804.680	311549.780	s6b11	6525797.013	311562.624
s6b6	6525801.806	311548.064	s6b12	6525791.834	311558.685
			s6b13	6525794.034	311554.951

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell kledning kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggtegning.
Avvik må meldes ansvarlig aster

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
13.02.2015	th		1:130

Jadarhus AS

Hove, felt B3-13
Bruksrettsgrense seksjon_44-245-6

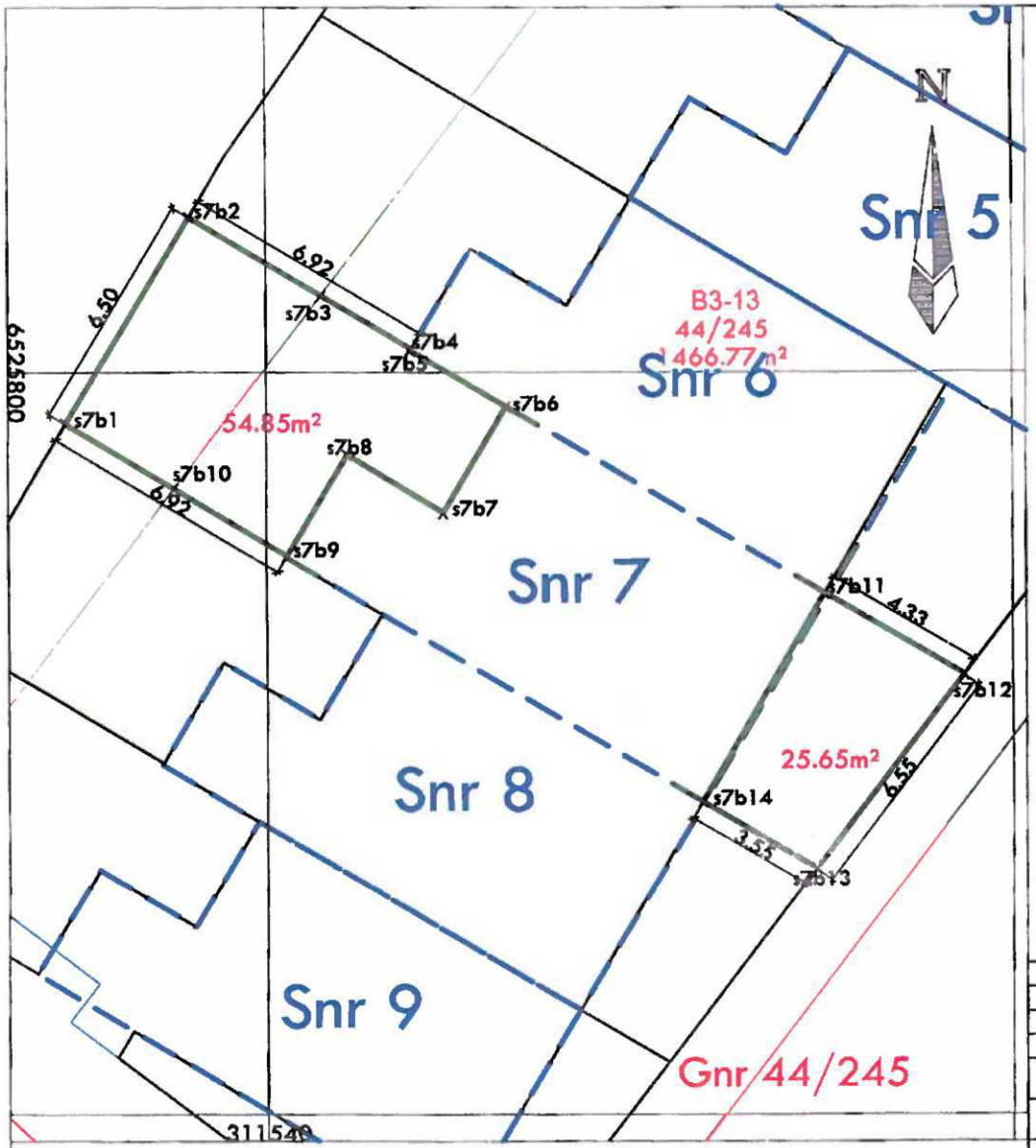
MATRICULA

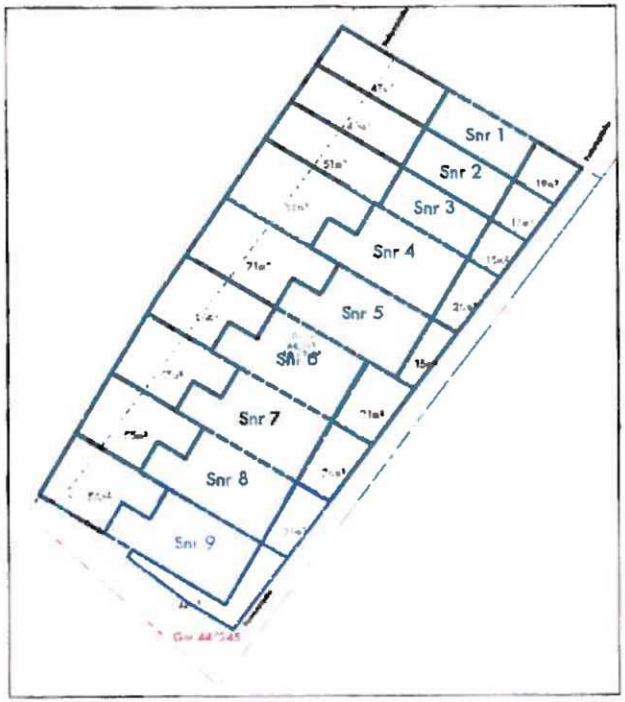
Erstatning for: | Erstattet av:

Tegn 931

Henvisning: | Beregning:

Prosjekt 10154-17





Bruksrettsgrense seksjon 44/245-7

s7b1	6525798.600	311534.600	s7b8	6525797.762	311542.156
s7b2	6525804.180	311537.931	s7b9	6525795.058	311540.542
s7b3	6525802.071	311541.468	s7b10	6525796.866	311537.509
s7b4	6525800.638	311543.873	s7b11	6525794.034	311554.951
s7b5	6525800.596	311543.848	s7b12	6525791.834	311558.685
s7b6	6525799.058	311546.424	s7b13	6525786.617	311554.716
s7b7	6525796.225	311544.732	s7b14	6525788.421	311551.660

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.02.2015	lh		1:130

MATRICULA

Jadarhus AS

Hova, felt B3-13

Bruksrettsgrense seksjon_44-245-7

Erstatning for:	Erstattet av:

Tegn 932

Prosjekt 10154-17

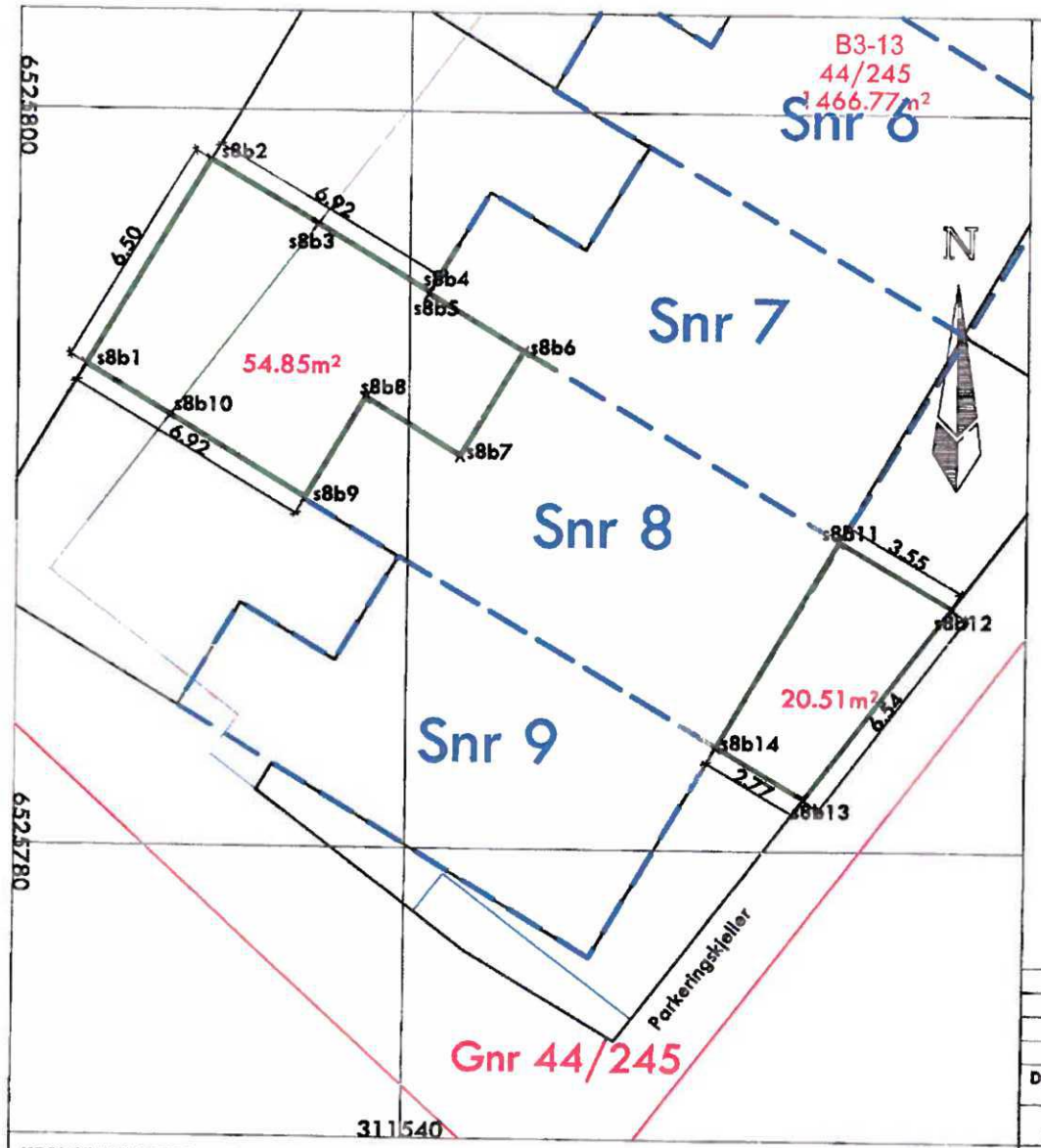
Henvisning:

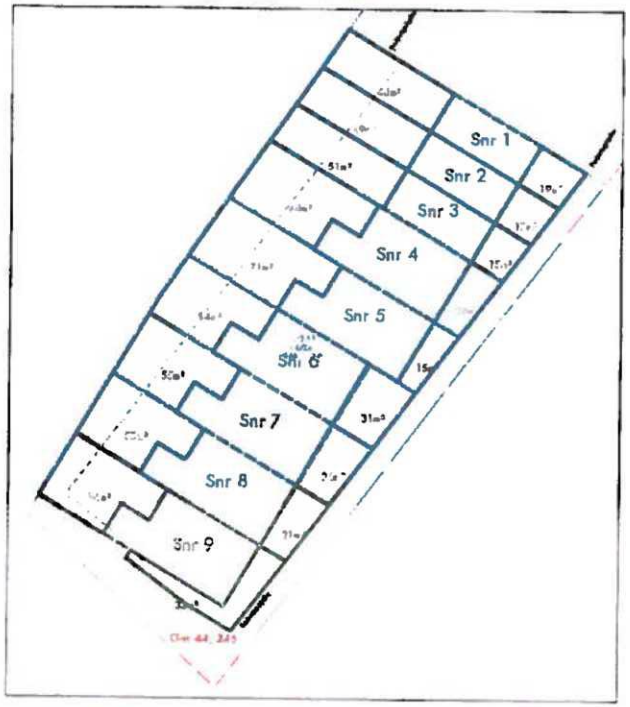
Beregning:

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell kledning kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggtegning.
Avvik må meldes ensvarlig omhar





Bruksrettsgrense seksjon 44/245-8

s8b1	6525793.020	311531.269	s8b8	6525792.181	311538.824
s8b2	6525798.600	311534.600	s8b9	6525789.479	311537.211
s8b3	6525796.866	311537.509	s8b10	6525791.661	311533.550
s8b4	6525795.058	311540.542	s8b11	6525788.421	311551.660
s8b5	6525795.015	311540.516	s8b12	6525786.617	311554.716
s8b6	6525793.477	311543.092	s8b13	6525781.411	311550.755
s8b7	6525790.644	311541.400	s8b14	6525782.816	311548.374

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell kledning kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggtegning.
Avvik må meldes ansvarlig søker

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
18.02.2015	fh		1:130

Jadarhus AS

Hove, felt B3-13
Bruksrettsgrense seksjon_44-245-8

Erstatning for:

Erstattet av:

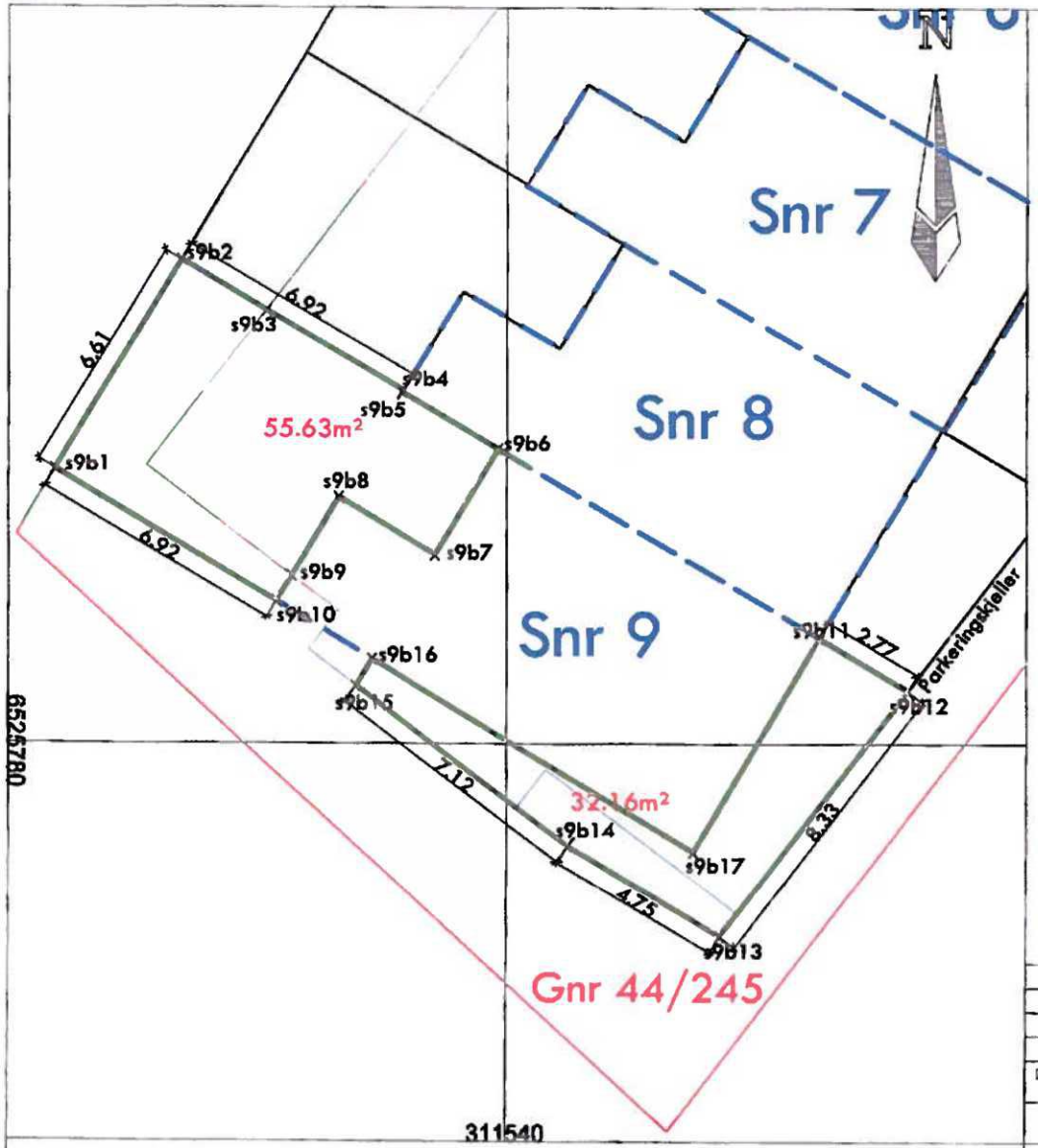
Tegn 933

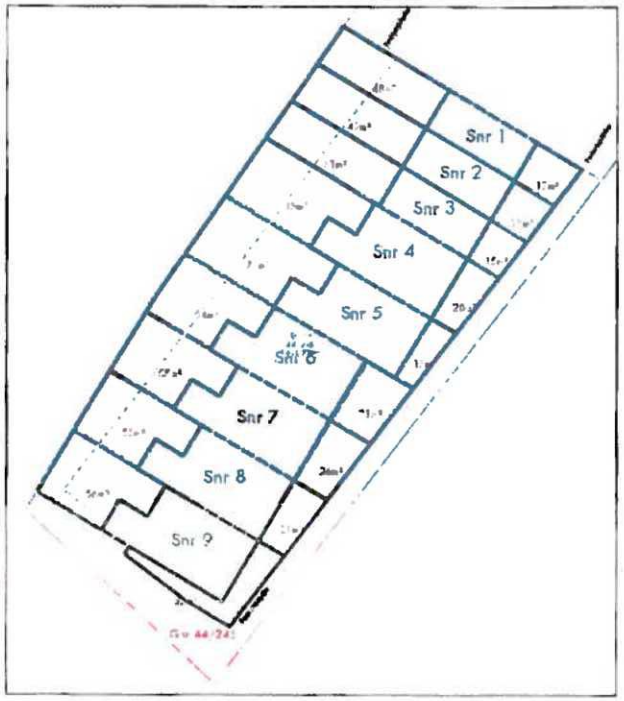
Prosjekt 10154-17

Henvisning:

Beregning:

MATRICULA





Brukerettsgrense seksjon 44/245-9

s9b1	6525787.345	311527.882	s9b9	6525784.483	311534.228
s9b2	6525793.020	311531.269	s9b10	6525783.800	311533.820
s9b3	6525791.661	311533.550	s9b11	6525782.816	311548.374
s9b4	6525789.479	311537.211	s9b12	6525781.411	311550.755
s9b5	6525789.434	311537.184	s9b13	6525774.782	311545.713
s9b6	6525787.896	311539.760	s9b14	6525777.219	311541.630
s9b7	6525785.063	311538.068	s9b15	6525781.532	311535.960
s9b8	6525786.600	311535.492	s9b16	6525782.251	311536.390
			s9b17	6525777.063	311545.001

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
16.02.2015	lh		1:130

Jadarhus AS

MATRICULA

Hove, felt B3-13

Brukerettsgrense seksjon_44-245-9

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegn 934

Prosjekt 10154-17

Henvisning: | Beregning:

KOORDINATSYSTEM = EUREF 89, SONE 32

Alle mål = ytterkant grunnmur
-Eventuell isolering kommer i tillegg

Entreprenør må kontrollere alle innbyrdes mål og vinkler iht. siste gjeldende byggetegning.
Avvik må meldes arkitekt straks

VEDTEKTER
for
Sameiet Garasjeanlegg Hove

fastsatt på konstituerende sameiermøte 19.05- 2015. Endret på årsmøte 11.03.2019.

§ 1 Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Garasjeanlegg Hove.**
Sameiet er opprettet som realsameie mellom andelseierne. Sameiet har til formål å ivareta sameiets felles interesser og virke til beste for eiendommen.
Sameiet registreres i Brønnøysundregisteret, enhetsregister. Orgnr. er 915 512 127.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 123 andeler i eiendommen gnr. 44 bnr. 233 i Sandnes kommune hvorpå andel nr. 1-51 og andel nr. 70-123 er knyttet opp til hver sin boenhet i felt B3 på Hove Gård. Den enkelte andelseier har en sameieandel i eiendommen med dertil tilhørende plassering. Andel kan bestå av bod og parkeringsplass eller kun parkeringsplass. Andelene nr. 52-69 er p-plasser som fritt kan omsettes til hjemmelshavere til boenheter internt på felt B1-B2-B3 på Hove Gård iht godkjent reguleringsplan nr. 2006 126.
Nummerert andelskart vedlagt vedtektene. Dette viser plassering av andelene i eiendommen. Forretningsfører besitter navneliste med andelshavere knyttet til andelsnummer.

§ 3 Formål

Andeler i anlegget skal benyttes ihht reguleringsformål, boder og parkering.

§ 4 Fysisk bruk av eiendommen

Den enkelte andelseier har enerett til bruk av sinte andel/er ihht andelskart. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes, vedlikeholdes osv. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Styret kan omrokere bruk av HC p-plasser dersom dokumentert behov fremlegges for styret. Bytting skjer ved loddtrekning mellom dem som iflg. andelskart disponerer HC p-plass eller ved at styret utpeker den HC p-plass som ligger nærmest hovedadkomst til egen boenhet for person med HC p-plass behov.

§ 5 Rettslig rådighet over andeler

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av sameieloven, har andelseierne full rettslig rådighet over sin/e andel/er. Andelseierne kan ikke pantsette, eller selge ut sine andeler som er knyttet opp til en boenhet på felt B3 pa Hove Gard. P-plasser med andelsnr. 52-69 kan fritt omsettes til hjemmelshavere til boenheter i felt B1-B2-B3 på Hove Gard iht godkjent reguleringsplan nr. 2006 126..

Enhver avtale om bortleie av andel skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle andelseiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett.

Andelseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En andelseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Årsregnskap
2. Valg av styre

Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller 1/10 av andelseierne krever det.

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver andel gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enstemmig vedtak i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) ombygging eller endring av fellesarealene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar

eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de andelseierne det gjelder:

a) at eierne av bestemte andeler skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over andeler,

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 personer fra eiendommene:

gnr. 44 og bnr. 234 — 245
gnr. 44 og bnr. 264 - 266
gnr. 44 og bnr. 282 - 290

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

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst $^1/_2$ av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer andelseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder andelseiernes felles rettigheter og plikter herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet ved enstemmig vedtak.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte andelseier skal for egen regning holde sin andel forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også elektrisk opplegg i andelen.

Fellesarealene vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealene skal holdes forsvarlig ved like.

Vedlikehold av stamledningsnettet for vann og avløp og for elektrisitet fram til avgreiningspunktene er også fellesanlegg og skal vedlikeholdes som en del av fellesarealene. Skade påført at en av sameierne skal imidlertid utbedres av den som har påført skaden.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta evt. avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med enstemmig vedtak kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevn ing.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer (herunder snømåking av Trafikkarealet dersom styret vedtar felles håndtering)
b) evt belysning for fellesarealer
c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnader skal fordeles mellom alle sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Egenandel ved unødig utrykning fra Brannvesen: Den enkelte sameier må selv betale egenandel ved unødig(e) utrykning(er) fra Brannvesen.

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp 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 å konto beløp for neste periode. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser i sameiet hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17 Forsikring

Sameiet skal ha fullverdi bygningsforsikring.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Medfører en andelseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av andelen etter Lov om Sameie § 13.

§ 19 Sameieloven

Lov om sameie av 18. juni 1965 med senere endringer kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

_____ _____

Styret i Sameiet Garasjeanlegg Hove - 2015

Vedlegg: Plantegning med nummerering av andelsplassering

VEDTEKTER FOR HOVE GÅRD VELFORENING

Vedtatt på konstituerende møte 16.april.2015
(sist endret på ekstraordinært årsmøte 19.juni 2017)

I Definisjon:

1. Hove Gård Velforening er en forening hvor alle huseiere på Hove Gård tilhørende felt B1, B2 og B3 i Sandnes kommune har plikt til å være medlem.

II Formål:

1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet.

2. Velforeningen har til formål å stå for eierskap, drift og vedlikehold av felles arealer i området som ikke vedlikeholdes av den enkelte eier, og som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen tiltrer eierskap til fellesarealer gjennom overtakelsesforretninger m/utbygger etappevis etter hvert som delfelt ferdigstilles. Hjemmelsoverføring av fellesarealer til Hove Gård Velforening skjer først når feltet er ferdig utbygd.

3. I tilfelle medlemmer av Hove Gård Velforening selger / overdrar sin eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

4. Velforeningen registreres i Brønnøysundregistret, enhetsregisteret.
Org. nr. er 915 269 419

III A. Årsmøtet

1. Årsmøtet er velforeningens høyeste organ og avholdes årlig innen utgangen av mai. Dato fastsettes av styret som plikter å varsle medlemmer om frist for innkomne saker som ønskes behandlet på årsmøtet. Saker som skal opp på årsmøtet må være styret i hende senest 30 dager før årsmøtet avholdes. Årsmøtet innkalles med 8-21 dagers varsel.

   Nytt punkt gjelder fra ekstraordinært årsmøtet juni 2017:
   Fra og med ekstraordinært årsmøte 19.juni 2017 vil varsel om årsmøter, innkalling, protokoll fra årsmøtet + annen relevant informasjon fra styret gjennom året bli sendt ut digitalt. Bakgrunnen for dette er å spare penger på kopiering og porto. Det er derfor viktig at styret til enhver tid har oppdaterte mail-adresser til alle eierne knyttet Hove Gård Velforening. Eierne tilknyttet Hove Gård Velforening er selv ansvarlig for å melde fra om hvilken mail-adresse som til enhver tid er aktiv
   Styret har opprettet en felles styremail: **styret.hovegard@gmail.com.**

   Informasjonstavlene i garasjeanleggene skal til enhver tid være oppdatert med all generell/nødvendig informasjon fra styret.

2. *Årsmøtet behandler:*
   i. Styrets beretning
   ii. Styrets reviderte regnskap
   iii. Andre innsendte saker
   iv. Valg av
      a. Leder
      b. Styremedlemmer og varamedlemmer
      c. Revisor
      d. Valgkomite

3. *Valgregler:*
   i. Leder og 2-4 styremedlemmer velges for 2 år. Ved førstegangsvalg velges to styremedlemmer / leder for et år. Styret bør bestå av representanter fra flere delfelt i planområdet. Interimststyret velges med 3 medlemmer fra utbygger.
   iv. Valgkomite skal bestå av 2 medlemmer.
   v. Valgkomiteen forbereder og administrerer alle valg.

B. **Velforeningens styre**

1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak på årsmøtet.
2. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
3. Velforeningen tegnes utad av styreleder og et styremedlem i fellesskap.
4. Styret er vedtaksført når minst 1/2 styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

5. Styrets oppgaver:
   Velforeningens styre skal bl.a.
   i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ.
   ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
   iii. Besørge drift, vedlikehold og forvalte eierskap av fellesareal
   iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
   v. Arrangere årsmøte minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
   vi. Holde medlemmene informert om velforeningens virksomhet.

IV Bestemmelser som gjelder fellesmøter:

A. ***Adgang til fellesmøter:***
Alle eiere på Hove Gård felt B1, B2 og B3 har adgang til årsmøtet og andre fellesmøter.

B. *Fullmakt:*
Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt.

C. *Krav om fellesmøte:*
Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer. Styret kan også innkalle til e.o. generalforsamling.

D. *Innkalling:*
Fellesmøter skal innkalles med 8-21 dagers varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker med styrets kommentarer.

F. *Beslutningsdyktighet:*
1. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer.
2. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall av de fremmøtte:
   i. Vedtektsendringer
   ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
   iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
   iv. Økonomiske uttellinger som er større enn 10 % av års kontingent
   v. Mistillit til styret

G. *Møteledelse:*
Møtene ledes av styrets leder om vedkommende ønsker det. Ellers velges møteleder av forsamlingen.

V Økonomi og regnskap:

1. Styret utarbeider budsjett som danner grunnlag for kontingent.
2. Regnskapsåret følger kalenderåret. Styret i velforeningen fører regnskap og holder egen kasse. Kontanter skal settes på bankkonto som disponeres av kasserer og leder.
3. Kostnader til fellestiltak som vedtas av årsmøtet og som ikke dekkes av kontingenter, fordeles likt på medlemmene.
   Styret kan disponere inntil 20 % av et års kontingent til tiltak som ikke er spesielt budsjettert, uten forutgående samtykke av fellesmøte.
4. Opptak av lån:
   Velforeningen forplikter seg utad ved underskrift av styrets leder eller nestleder sammen med ett styremedlem. Opptak av lån krever 2/3 flertall i fellesmøte og i styret.
5. Godtgjørelse til formann, sekretær og kasserer fastsettes årlig av årsmøtet.

VI Generelle bestemmelser og ordensregler

A. Ivaretakelse av bomiljøet:

1. *Grøntanlegg m. v.:*
   Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med velforeningens styre på forhånd.

2. *Gatetun:*
   f_GT1 og f_GT2 er felles gatetun som skal være stengt for biltrafikk, men tillatt å kjøre for utrykningskjøretøy og personbiler med tung varelevering eller flytting. I gatetun f_GT2 er det tillatt for renovasjonsbil.

3. *Lekearealene:*
   f_L1 er felles for alle boligene i felt B1.
   f_L2 er felles for alle boligene i felt B2.
   f_L3 er felles for alle boligene i felt B3.

4. *Felles renovasjonsanlegg:*
   f_S1 er felles for alle boligene i felt B1.
   f_S2 er felles for alle boligene i felt B2.
   f_S3 er felles for alle boligene i felt B3.

5. *Veiarealene:*
   f_V2, f_V3 og f_V4 er privat vegareal.

6. *Parkeringshus/-anlegg og gjesteparkering:*
   f_P1 er felles parkeringsplass for alle boligene i feltene B1-5, B2-1, B2-2, B2-3, B2-4, B2-5 og B2-6. Resterende plasser er gjesteparkeringsplasser for felt B1, B2 og B3.
   f_P2 er felles gjesteparkeringsplasser for felt B1, B2 og B3.
   f_P3 er felles parkeringsplass for all boligene i felt B3.

B. Ordensregler:

1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Asheimtunet som et godt sted å bo.
2. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med velforeningen.
3. Den enkelte beboer bør og skal tenke over om aktiviteter som igangsettes på egen eiendom kan være til sjenanse for naboer.
4. Ved arbeid på egen eller annens eiendom er huseiere forpliktet til å forvisse seg om at arbeidet ikke beskadiger naboeiendommer, beplantning, ledninger, kabler eller lignende.
5. Det anbefales at helgefreden overholdes og at støyende maskiner, plenklippere, elektroverktøy etc. ikke benyttes utendørs på søn- og helligdager.
6. Det er et felles ansvar å bidra til at området holdes rent og ryddig, samt å rettlede barn og unge som ikke fullt ut ser og forstår hva ordensreglene innebærer.

Vedlegg 1:

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

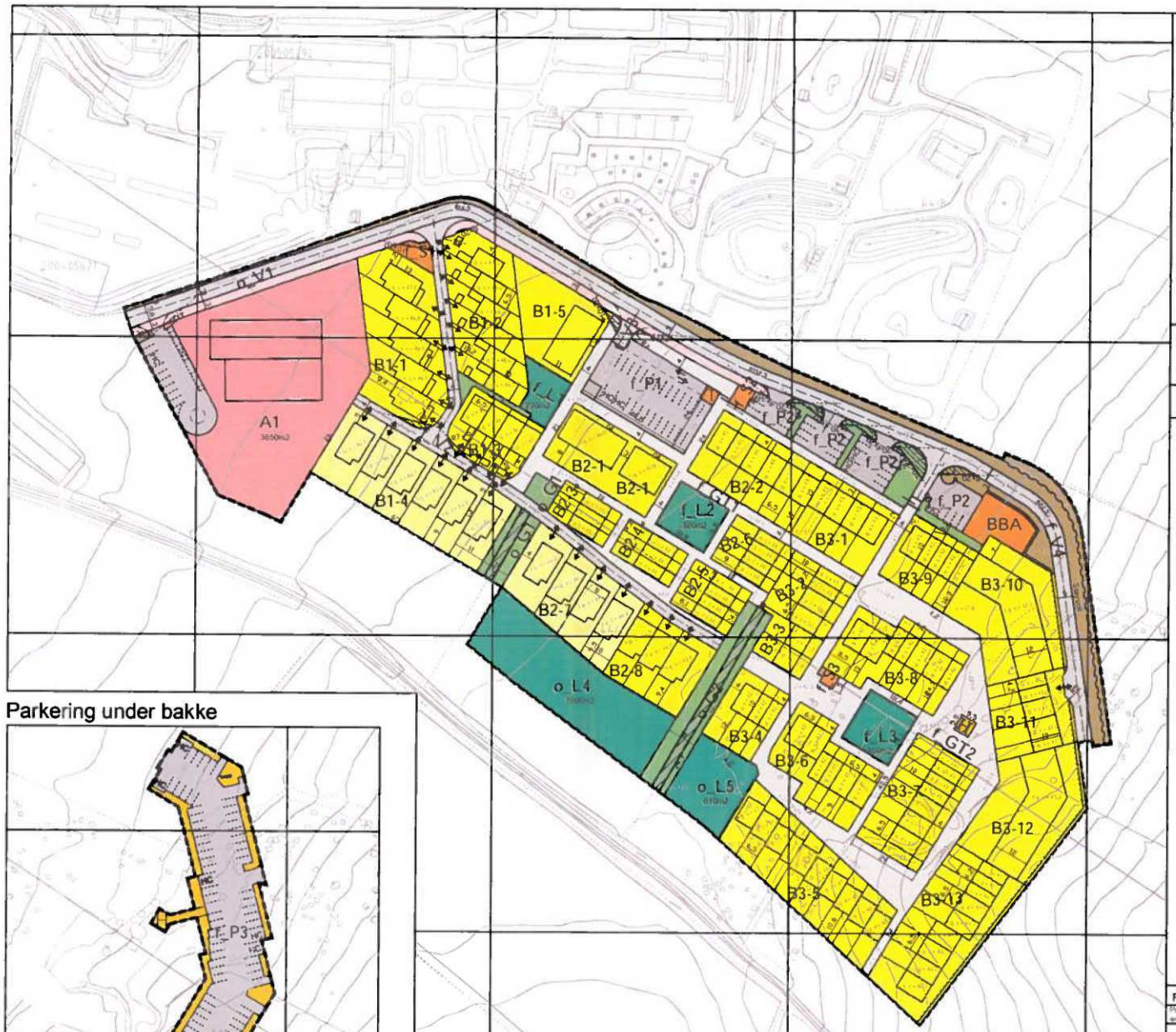
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til velforeningen har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimstyre; Representanter fra utbygger (Hove Utbyggingsselskap AS) innehar styreverv i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstillelse av hele boligområdet. Interimstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av medlemmene i denne perioden. Etter hvert som delfeltene ferdigstilles kan styret suppleres med representanter fra sameiene / boligene.

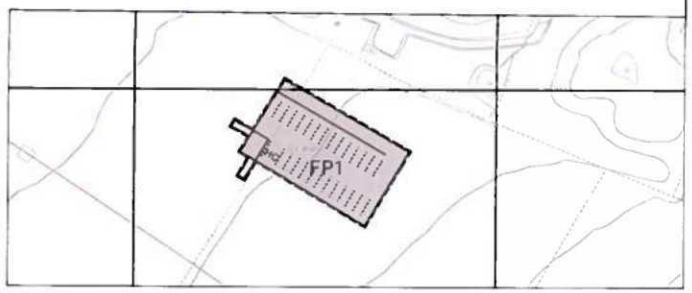
2. Utbygger sitter med grunnbokshjemmel (gjennom egen hjemmel eller annet sikret rettsvern) til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelsen skal det normalt sett gås en befaring (overtakelsesforretning) mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over eierskap, drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områdene frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.



Parkering over bakke



Parkering under bakke

SANDNES KOMMUNE

Plan nr.: 2006 326-01

Detaljplan for feltene B1, B2, B3 og A1, Hove

Reguleringsbestemmelser

a.1) Sikringssoner
- Frisikt

c) Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø

1. Bebyggelse og anlegg
- Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokk bebyggelse
- Barnehage
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/-anlegg

3. Grønnstruktur
- Friområde

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert tomtegrense
- Regulert støttemur
- Regulert støyvoll
- Grense for sikringssone
- Grense for angitt hensynssone

Symboler
- Avkjørsel (kjøreretning)
- Avkjørsel (inn og utkjøring)
- Vegstengning

t.g. c = 00.0 Kotehøyde topp gulv hovedplan
c = 00.0 Kotehøyde vei/terreng
t.s. c = 00.0 Kotehøyde topp støyvoll

M = 1:1000 i A2 format
Datum = EUREF89
Kartgrunnlag FKB fra Sandnes kommune
Ekvidistanse

0 20 40 60 80
Horisontal skala 1 1000

NORD

Revisjoner	Dato	Sign		Dato	Sign
Parkering på felt A1, parkering under bakke, kotehøyder og energianlegg	10.04.13	RHL			

Saksbehandling	
Utvalg for byutvikling, 1. gang:	
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	
Utvalg for byutvikling , 2. gang:	
Bystyrets vedtak:	
Mindre vesentlig endring:	

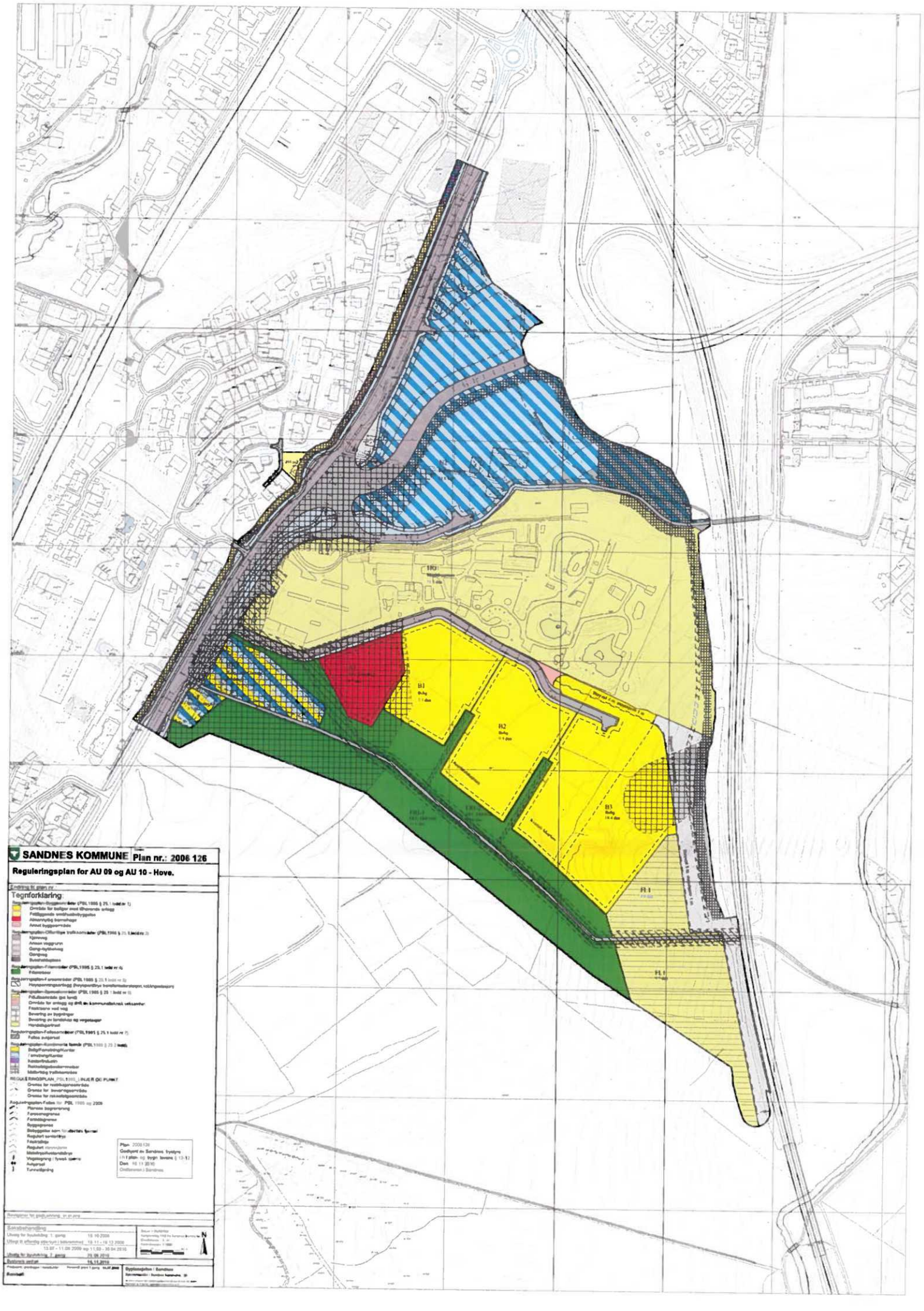
Dato: 05.01.2012

Prosjekterende / planlegger/ konsulenter

RAMBØLL

Byplansjefen i Sandnes
Saksbehandler i Sandnes kommune

vedlegg 1


SANDNES KOMMUNE Plan nr.: 2006 126
Reguleringsplan for AU 09 og AU 10 - Hove.
Tegnforklaring

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	44	**Bruksnr**	245	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	5
Adresse	Hafrakveien 143, 4320 SANDNES								

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	1466.77 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	780.56 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	128.13 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	1458.95 kvm
Omrnavn	Au27
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	7.82 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006326-01
Navn	Detaljregulering for feltene B1, B2, B3, BN1 og A1, Hove
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/18/2012 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2006326-01.pdf

Delarealer

Areal	70.45 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg

Areal	19.95 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg

Areal	17.48 kvm
Feltnavn	f_GG
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	877.57 kvm
Feltnavn	f_PHU
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg

Areal	127.08 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg

Areal	30.96 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg

Areal	1466.65 kvm
Feltnavn	BK
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Areal	0.02 kvm
Feltnavn	GT
Rparealformal	2014 - Gatetun

Id	2006126
Navn	Reguleringsplan for Au 09 og Au 10, Hove
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/16/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2006126.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	FL1
Regform	613 - Friluftsområde

Areal	0.1 kvm
Feltnavn	FRI-2
Regform	400 - Offentlig friområde

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006326-01
Navn	Detaljregulering for feltene B1, B2, B3, BN1 og A1, Hove
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/18/2012 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2006326-01.pdf

Delarealer

Areal	70.45 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg

Areal	19.95 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg

Areal	17.48 kvm
Feltnavn	f_GG
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

Areal	877.57 kvm
Feltnavn	f_PHU
Rparealformal	2083 - Parkeringshus eller -anlegg

Areal	127.08 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg
Areal	30.96 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	f_BA
Rparealformal	1001 - Bebyggelse og anlegg
Areal	1466.65 kvm
Feltnavn	BK
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	GT
Rparealformal	2014 - Gatetun

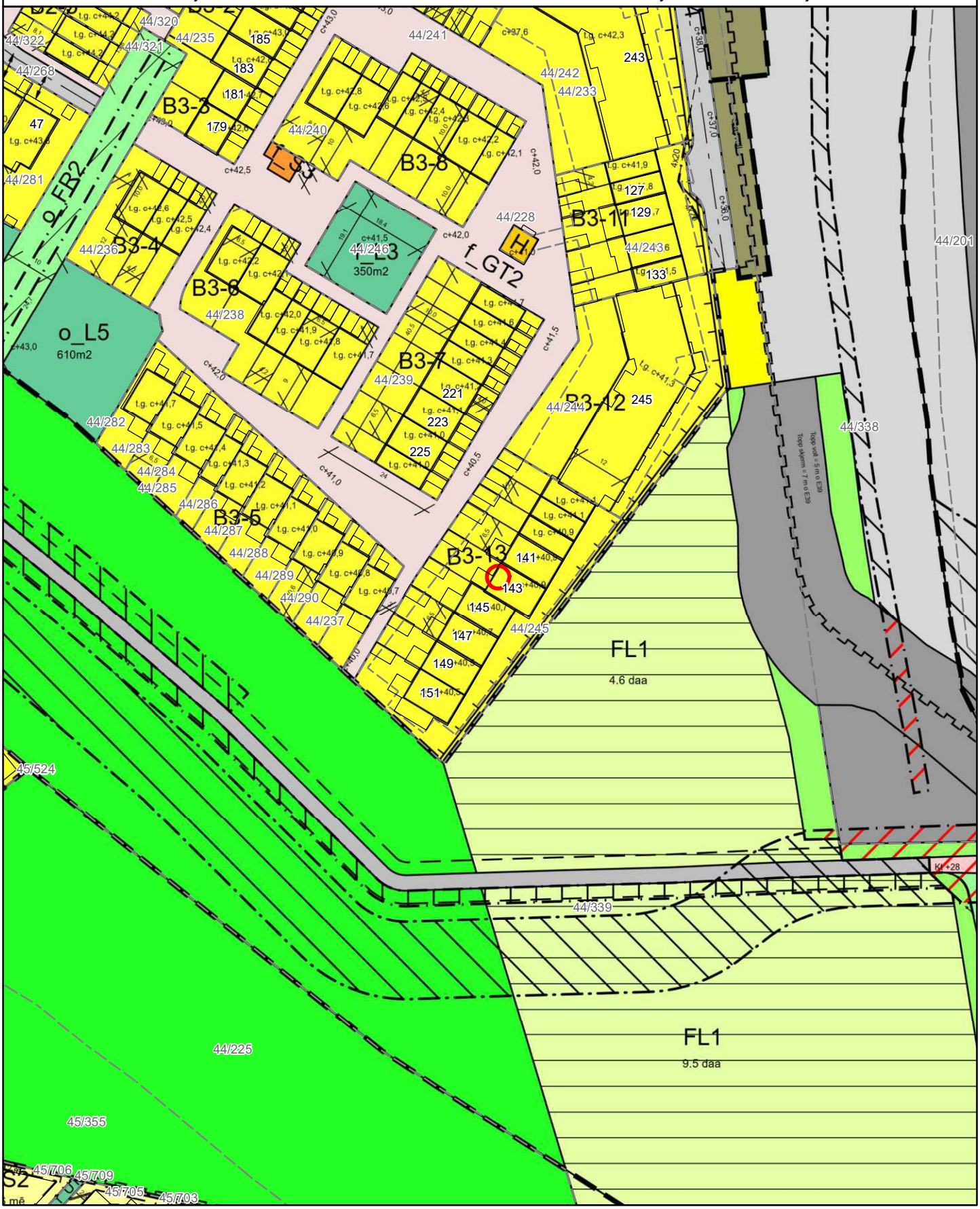
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hafrakveien 143, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 44/245/0/5
Dato: 2026-08-12 Planident: 2006326-01
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.12.2012

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

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

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

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

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

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

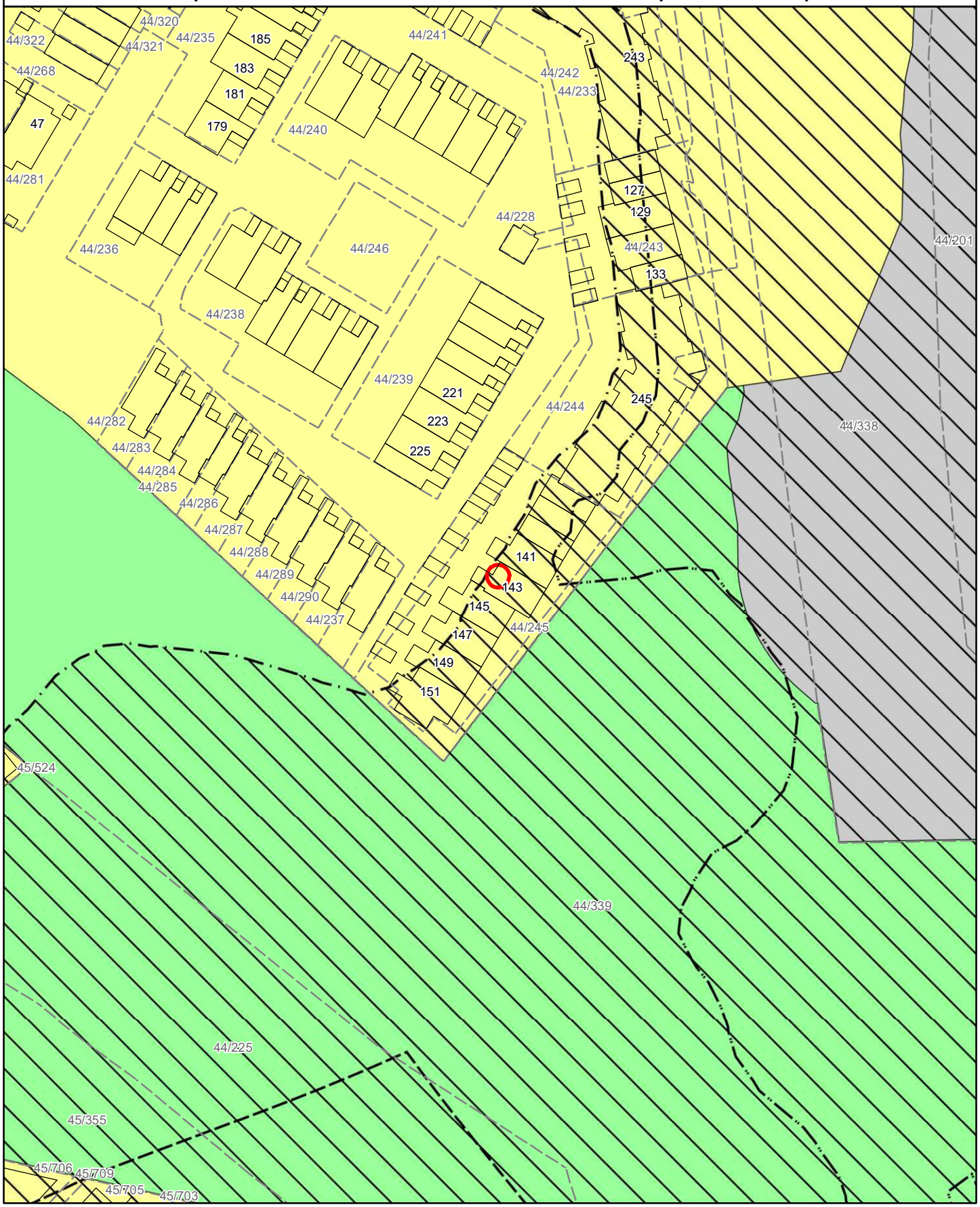
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hafrakveien 143, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 44/245/0/5
Dato: 2026-08-12 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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.



Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

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

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

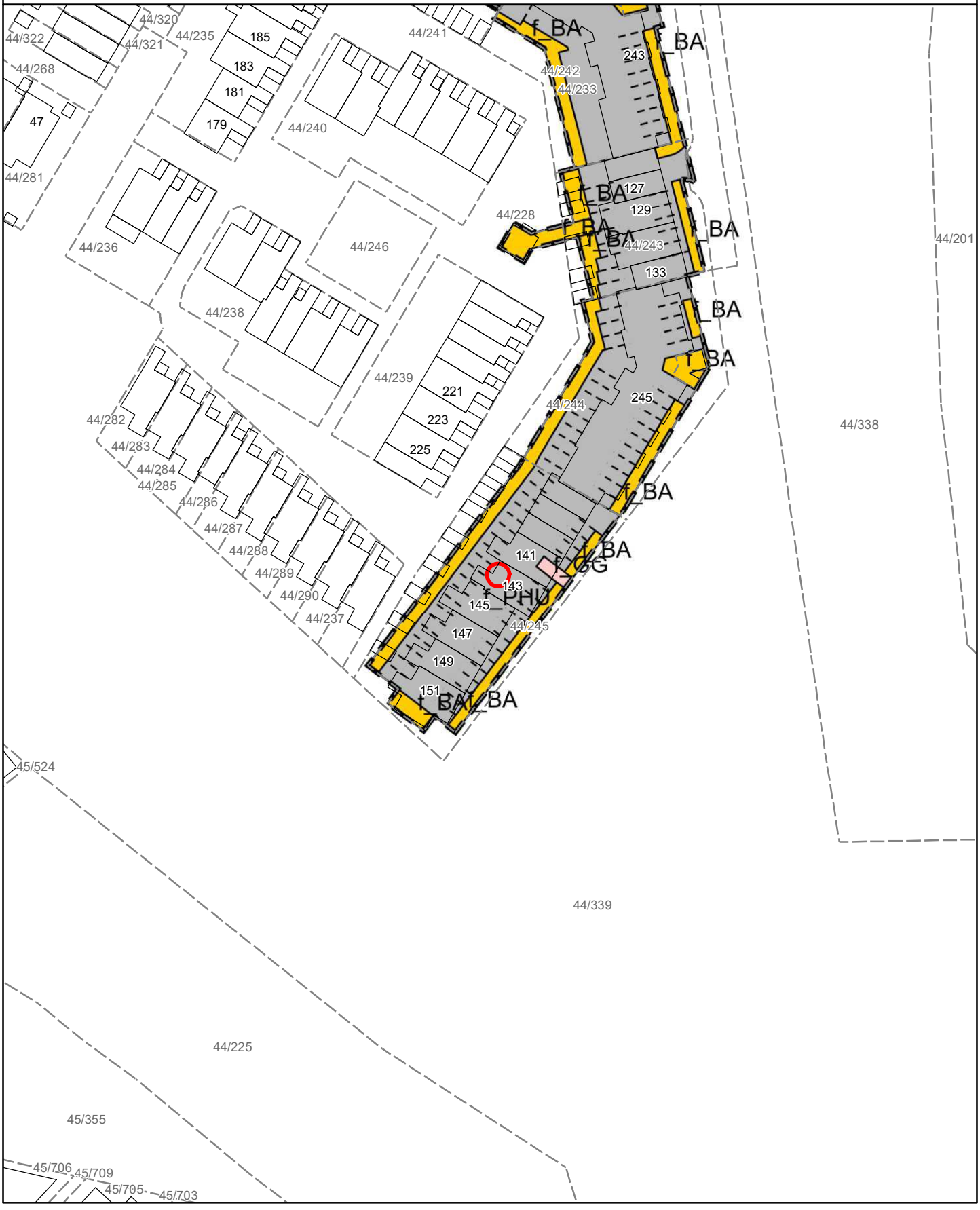
Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Hafrakveien 143, 4320 SANDNES
Gnr/Bnr: 44/245/0/5
Dato: 2026-08-12 Planident: 2006326-01
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 18.12.2012

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.



Hafrakveien 143

Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	10 min 0.9 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 403 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	22 min 2 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 399 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	5 min 2.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	8 min 0.7 km
Ganddal stasjon Linje L5	21 min 1.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min 17.7 km
Stavanger Sola	19 min

BARNEHAGER

Sørbø barnehage Nord (1-6 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 93 barn	5 min 0.4 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen	7 min
Rema 1000 Hove39	10 min

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

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	5 min
Vitusapotek Bogafjell	22 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	6 min

SPORT

Sørbøhallen	8 min
Lundehaugen_skule - friidrett	12 min
Ganddal Terapi & Trening	10 min
Synergi Treningssenter	12 min

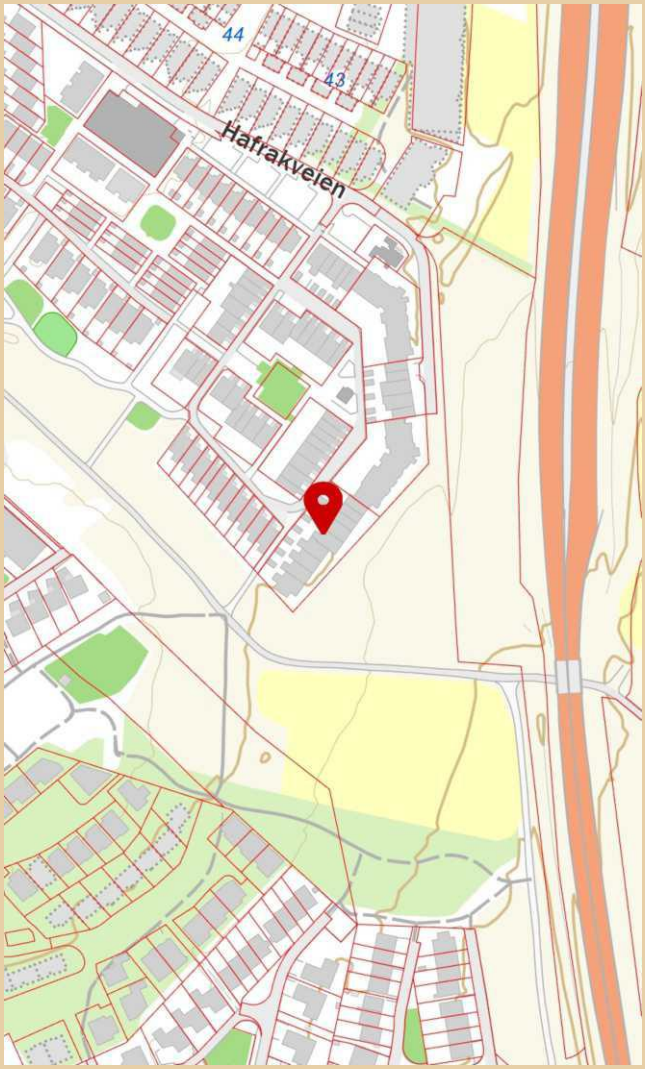
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hafrakveien 143, 4320 Sandnes
Gnr. 44, Bnr. 245, Snr. 5, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Kasper Kristoffersen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 910 01 840

E-post: kasper.kristoffersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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