HANA HØYDEN

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Innhold

Introduksjon

Kart

Beliggenhet

Rekreasjonstilbud

Grønne kvaliteter

Bokvalitet

Etasjeplaner

Salgstegninger

Opplysninger til boligkjøper

Leveransebeskrivelse

Romskjema

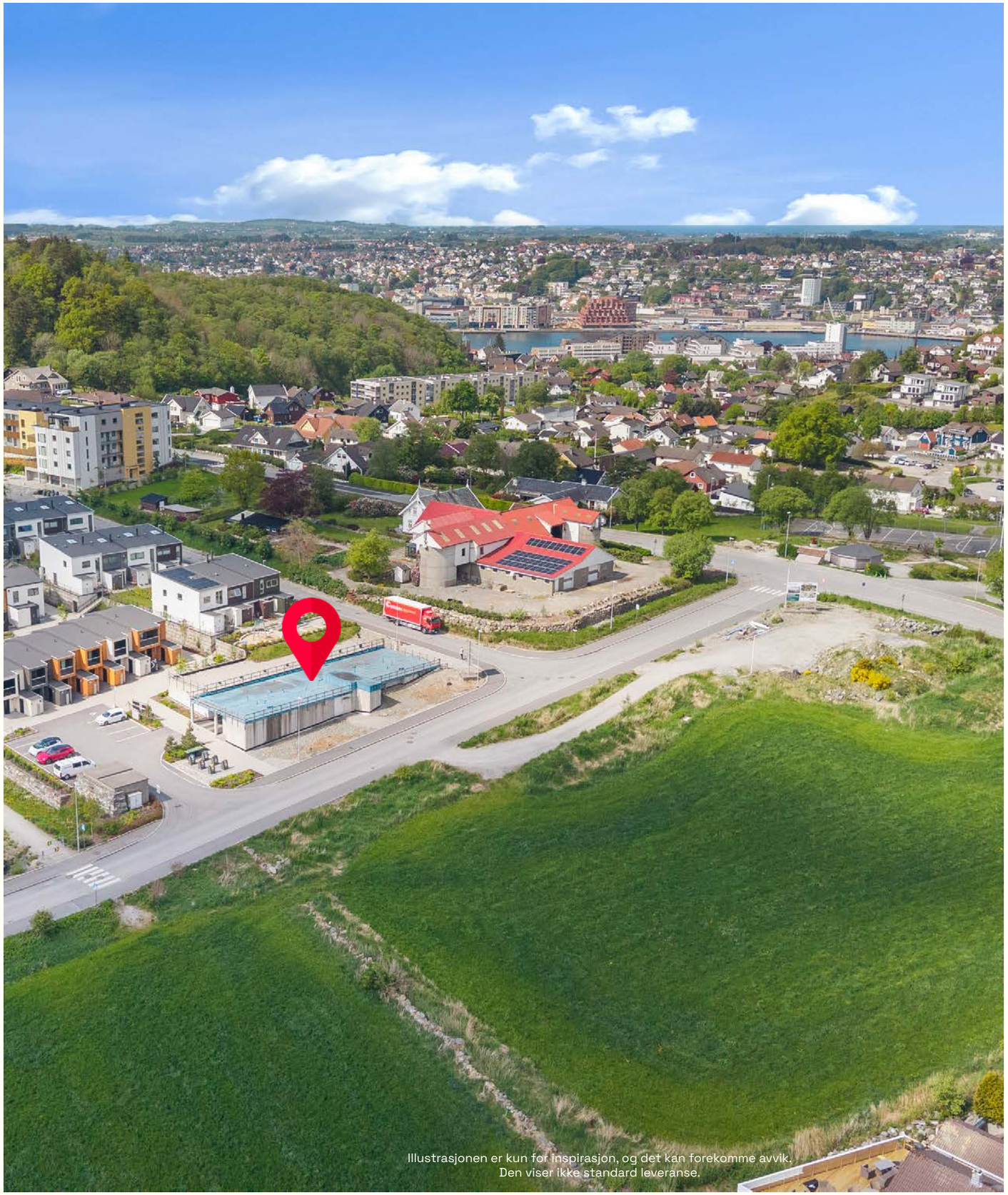
Informasjon til kjøper

Vedtekter

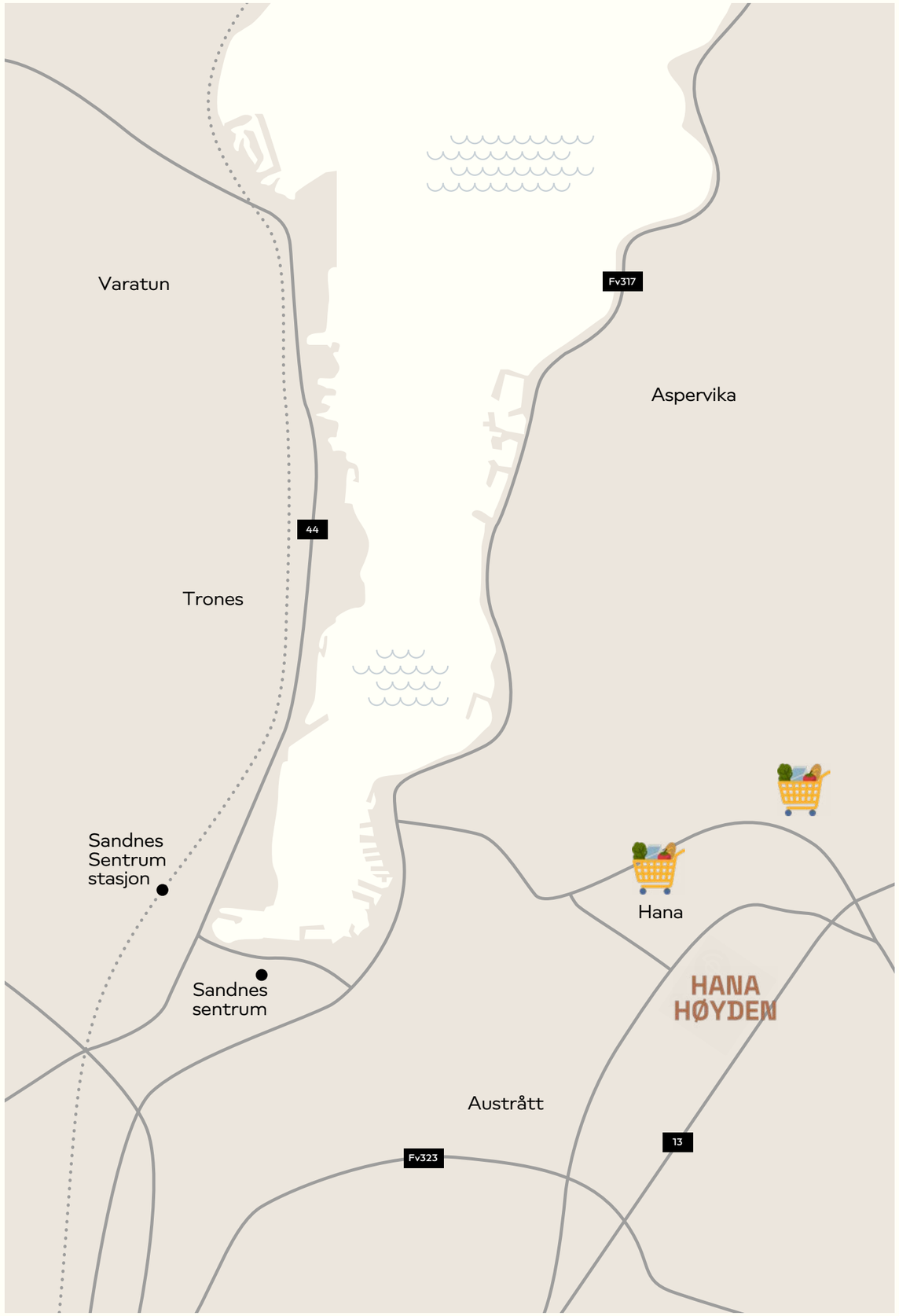
Utkast budsjett og felleskostnader

Meglerinformasjon

Vakkert beliggende i grønne omgivelser, turstier og natur rett utenfor døren – og kun 15 minutt til Sandnes sentrum, finner du Hana Høyden.



Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.



Tilgjengelighet.
Beliggenhet.

På Hana Høyden bor du nært alt du trenger – og litt til.

Her er det lagt vekt på enkel tilgjengelighet, med heis fra garasje til leilighet, og løsninger som gjør hverdagen mer praktisk for alle. Du har kort vei til både dagligvare, kollektivtilbud og naturopplevelser – samtidig som boligene ligger skjermet og tilbaketrukket.
Et hjem der du kjenner roen, men fortsatt har byen innen rekkevidde.

Utomhusplan

Denne illustrative utomhusplanen er ment som en veiledende presentasjon av prosjektet og kan avvike fra endelig utførelse.
Detaljer som materialvalg, beplantning, møblering og øvrige utomhuselementer er illustrerende og ikke bindende.
Endringer kan forekomme som følge av prosjektering, offentlige krav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i tekniske beskrivelser og leveranseomfang for gjeldende salgsobjekt.

Denne illustrative utomhusplanen er ment som en veiledende presentasjon av prosjektet og kan avvike fra endelig utførelse.
Detaljer som materialvalg, beplantning, møblering og øvrige utomhuselementer er illustrerende og ikke bindende.
Endringer kan forekomme som følge av prosjektering, offentlige krav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i tekniske beskrivelser og leveranseomfang for gjeldende salgsobjekt.

Velkommen til Hana Høyden – et nytt og moderne boligprosjekt på Hana i Sandnes

Drømmer du om en moderne leilighet med både natur og byliv innen rekkevidde?
Nå har du muligheten!

Hana Høyden er nå i salg – og her kan du sikre deg en av 20 smarte, stilrene leiligheter i et attraktivt område kun 15 minutt fra Sandnes sentrum.

Hana Høyden består av romslige 3-roms leiligheter fra ca. 55 til 76 kvm. Alle leilighetene har store vindusflater, private uteplasser og mulighet for kjøp av parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg.

Hana Høyden kombinerer det beste av to verdener: grønne omgivelser og nærhet til byen.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Et stille og solrikt hjem med utsikt over Sandnes

På en høyde over byen, i grønne og fredelige omgivelser, utvikles nå Hana Høyden – et boligprosjekt med 20 moderne leiligheter. Her bor du i et attraktivt og tilbaketrukket nabolag, med kort vei til både natur, butikker, kollektivtransport og sentrum.

Alle leilighetene får private uteplasser i form av markterrasse eller balkong. I tillegg kan du nyte morgen solen og en kopp kaffe på en meget generøs og romslig svalgang. Innvendig er det lagt vekt på gode planløsninger, solide materialvalg og kvaliteter som gir deg et enkelt og komfortabelt hjem – uansett livssituasjon.

Hana Høyden er et prosjekt for deg som ønsker å bo godt – med ro, utsikt og nærhet til det som teller i hverdagen.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Rekreasjonstilbud.

Et nabolag som inviterer til både aktivitet og avkobling – alt etter dagsform. Med kort vei til skog og mark er det lett å velge både en løpetur, spasertur eller en lang søndagstur.

Grønne kvaliteter
Grønne lunger, lune uteplasser og gjennomtenkte fellesarealer gjør Hana Høyden til mer enn bare et sted å bo. Her er det rom for å ta med kaffekoppen ut, slå av en prat med naboen – eller bare nyte fra din eget private uteplass i form av markterrasse eller balkong. Beplantning og opparbeidet uteområder skaper en helhet som gir området karakter og fellesskap. Et grønt nabolag, med god atmosfære.

Bokvalitet. Komfort
Leilighetene på Hana Høyden er utviklet for å gi deg en god ramme rundt livet. Funksjonelle planløsninger møter kvalitetsmaterialer og moderne standard – med kjøkken fra kvalitetsleverandør, flislagt baderom og vannbåren gulvvarme som standard. Et hjem som er like enkelt å bo i som å trives i – med komfort i hvert rom og godt med naturlig lys.

Et nabolag med ro, utsikt og trivsel
Gode bomiljøer består av mennesker i ulike aldre og livsfaser – og på Hana Høyden ønsker vi å legge til rette for nettopp det. Derfor er både leilighetene og uteområdene planlagt med fokus på tilgjengelighet og brukervennlighet.

Attraktivt og tilbaketrukket
Hana Høyden ligger på en høyde over Sandnes sentrum, i et veletablert og rolig boligområde. Her bor du i grønne omgivelser med utsikt, solrike fellesarealer og god avstand til støy og trafikk – men samtidig nær det du trenger i hverdagen. Fra døren har du kort vei til dagligvare, busstopp og turområder, og bare noen minutters kjøretur til Sandnes sentrum og togforbindelse mot Stavanger og Jæren.

Velkommen til et nabolag hvor du virkelig kan trives!

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Et kjøkken som kombinerer stil, funksjon og kvalitet

Kjøkkenet i Hana Høyden leveres av HTH. HTH er både stilrent og tidløst – skapt for å passe like godt til hverdags som til sosiale sammenkomster. Med fronter i en lun beige tone, benkeplate i slitesterk laminat og tilrettelagt for integrerte hvitevarer, får du et kjøkken som både ser bra ut og fungerer optimalt.

Alle detaljer er nøye gjennomtenkt – fra demping i skuffer og skap til LED-lys under overskap som gir både stemning og funksjonelt lys. Ett-greps blandebatteri i krom utførelse gir kjøkkenet et moderne og rent uttrykk.

Som kjøper får du også mulighet til å gjøre egne tilvalg i samarbeid med kjøkkenleverandøren – og sette ditt personlige preg på rommets viktigste samlingspunkt. Kjøkkenet i Hana Høyden er laget for å brukes, nytes og leves i.

Pssst...

Her kan du velge mellom et utvalg av både farge på kjøkkenfrontene og laminat benkeplaten - helt uten ekstra kostnad.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Baderom

I Hana Høyden får du lyse, delikate baderom med moderne innredning og smarte løsninger som gjør hverdagen litt enklere. Store fliser i lune naturtoner skaper en rolig atmosfære.

Dusjen har innfellbare glassvegger og stilrene detaljer i krom. Under vasken får du praktisk oppbevaring i skuffer, og speilet har integrert belysning. Her er det også gjort plass til vaskemaskin og kondenstørketrommel, slik at funksjon og design går hånd i hånd.

Badene i Hana Høyden er rett og slett en liten hverdagsluksus – designet for både velvære og stil.

Pssst...

Visste du at du kan velge mellom flere lekre farger på baderomsflisene – helt uten ekstra kostnad? Her får du muligheten til å sette ditt eget preg på boligen og gjøre leiligheten skikkelig personlig fra første stund!

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Etasjeplaner

På de neste sidene finner du etasjeplaner.

Etasje 1

Leilighets nr.: H0105

BRA : 76 m²
P-ROM : 76 m²
Antall rom : 3R
Etasje : 1.etg

Leilighets nr.: H0104

BRA : 66 m²
P-ROM : 66 m²
Antall rom : 3R
Etasje : 1.etg

Leilighets nr.: H0103

BRA : 55 m²
P-ROM : 55 m²
Antall rom : 3R
Etasje : 1.etg

Leilighets nr.: H0102

BRA : 67 m²
P-ROM : 67 m²
Antall rom : 3R
Etasje : 1.etg

Leilighets nr.: H0101

BRA : 76 m²
P-ROM : 76 m²
Antall rom : 3R
Etasje : 1.etg

Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

Etasje 2

Leilighets nr.: H0205

BRA	:	76 m²
P-ROM	:	76 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	2.etg

Leilighets nr.: H0204

BRA	:	66 m²
P-ROM	:	66 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	2.etg

Leilighets nr.: H0203

BRA	:	55 m²
P-ROM	:	55 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	2.etg

Leilighets nr.: H0202

BRA	:	67 m²
P-ROM	:	67 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	2.etg

Leilighets nr.: H0201

BRA	:	76 m²
P-ROM	:	76 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	2.etg

Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

Etasje 3

Leilighets nr.: H0305

BRA	:	76 m²
P-ROM	:	76 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	3.etg

Leilighets nr.: H0304

BRA	:	66 m²
P-ROM	:	66 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	3.etg

Leilighets nr.: H0303

BRA	:	55 m²
P-ROM	:	55 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	3.etg

Leilighets nr.: H0302

BRA	:	67 m²
P-ROM	:	67 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	3.etg

Leilighets nr.: H0301

BRA	:	76 m²
P-ROM	:	76 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	3.etg

Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

Etasje 4

Leilighets nr.: H0405

BRA	:	76 m²
P-ROM	:	76 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	4.etg

Leilighets nr.: H0404

BRA	:	66 m²
P-ROM	:	66 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	4.etg

Leilighets nr.: H0403

BRA	:	55 m²
P-ROM	:	55 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	4.etg

Leilighets nr.: H0402

BRA	:	67 m²
P-ROM	:	67 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	4.etg

Leilighets nr.: H0401

BRA	:	76 m²
P-ROM	:	76 m²
Antall rom	:	3R
Etasje	:	4.etg

Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

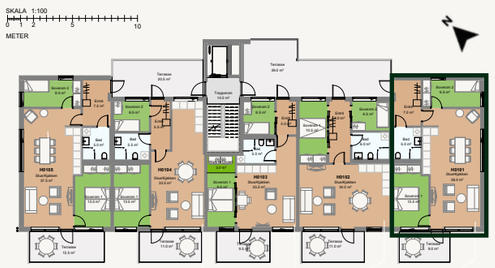
Etasjeplaner og salgstegninger i dette prospektet er kun ment som illustrasjoner og kan avvike fra endelig utførelse.
Mål, romløsninger, materialvalg og detaljer er veiledende og kan endres i forbindelse med prosjektering og bygging.
Justeringer kan forekomme som følge av tekniske løsninger, myndighetskrav eller andre nødvendige tilpasninger.
Kjøpere oppfordres til å gjennomgå den tekniske beskrivelsen og kontraktsdokumentene for gjeldende bolig.

Leilighetsplaner

På de neste sidene finner du leilighetene.

HANA HØYDEN

Leil. H0101

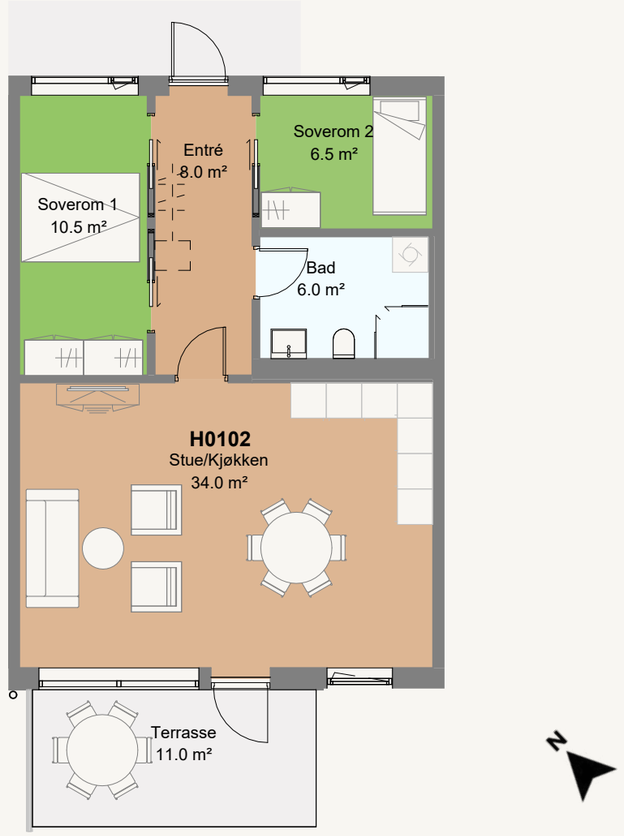


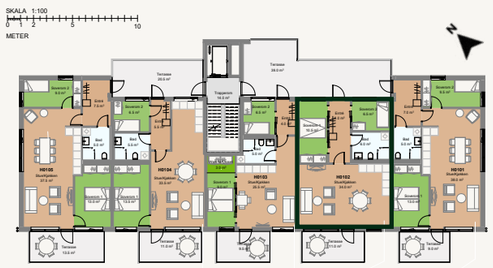
Etasje: 1
Antall rom: 3 roms
BRA-i: 76,0 kvm
Bod: ca 5,5 kvm
Markterrasse: 9,0 kvm

*Enerett til bruk av hage foran markterrasse. Ca 26 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0102



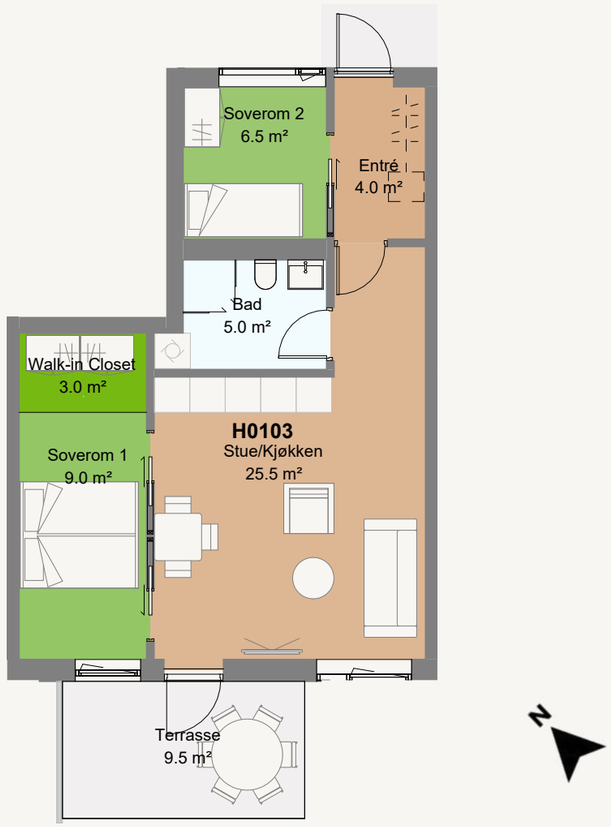


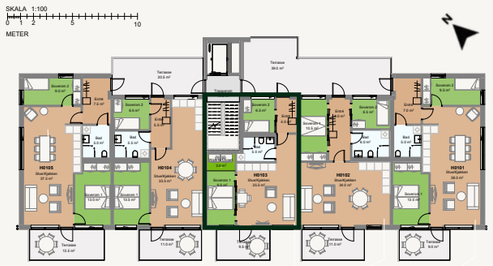
Etasje: 1
Antall rom: 3 roms
BRA-i: 67,0 kvm
Bod: ca 5,5 kvm
Markterrasse: 11,0 kvm

*Enerett til bruk av hage foran markterrasse. Ca 43 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0103



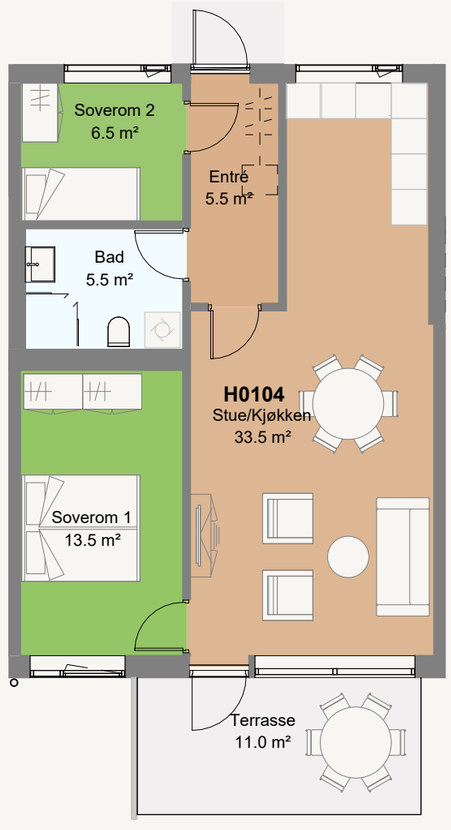


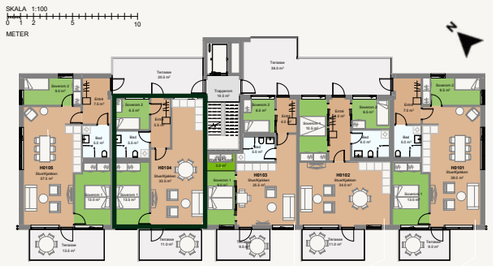
Etasje:	1
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	55,0 kvm
Bod:	ca 5,5 kvm
Markterrasse:	9,5 kvm

*Enerett til bruk av hage foran markterrasse. Ca 47 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0104



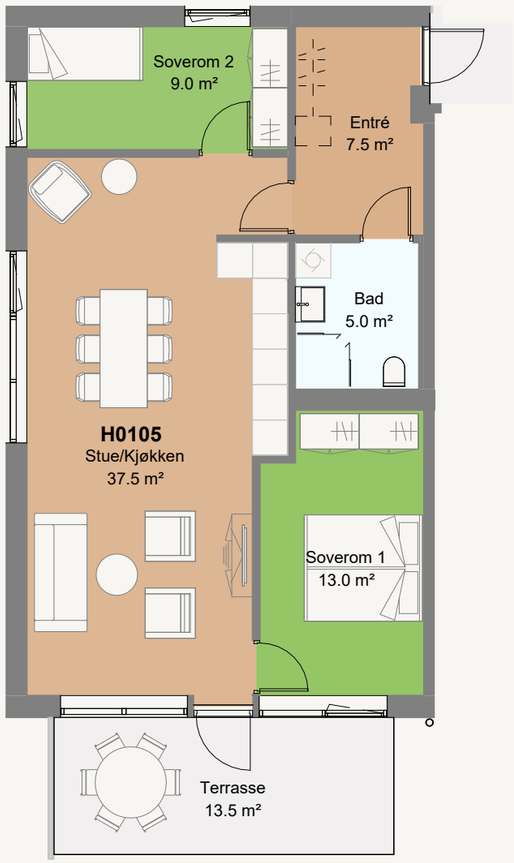


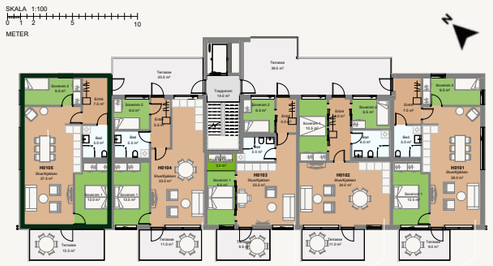
Etasje:	1
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	66,0 kvm
Bod:	ca 5,5 kvm
Markterrasse:	11,0 kvm

*Enerett til bruk av hage foran markterrasse. Ca 42 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0105



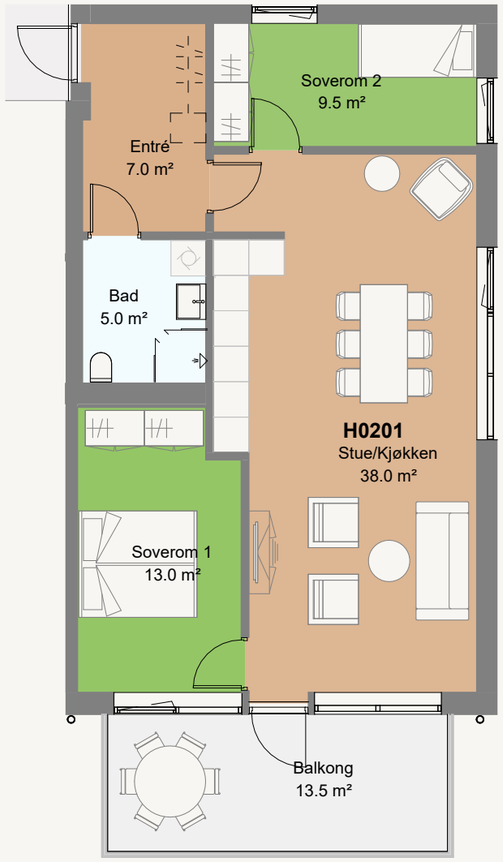


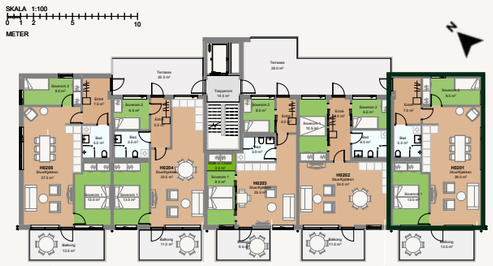
Etasje: 1
Antall rom: 3 roms
BRA-i: 76,0 kvm
Bod: ca 5,5 kvm
Markterrasse: 13,5 kvm

*Enerett til bruk av hage foran markterrasse. Ca 47 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0201

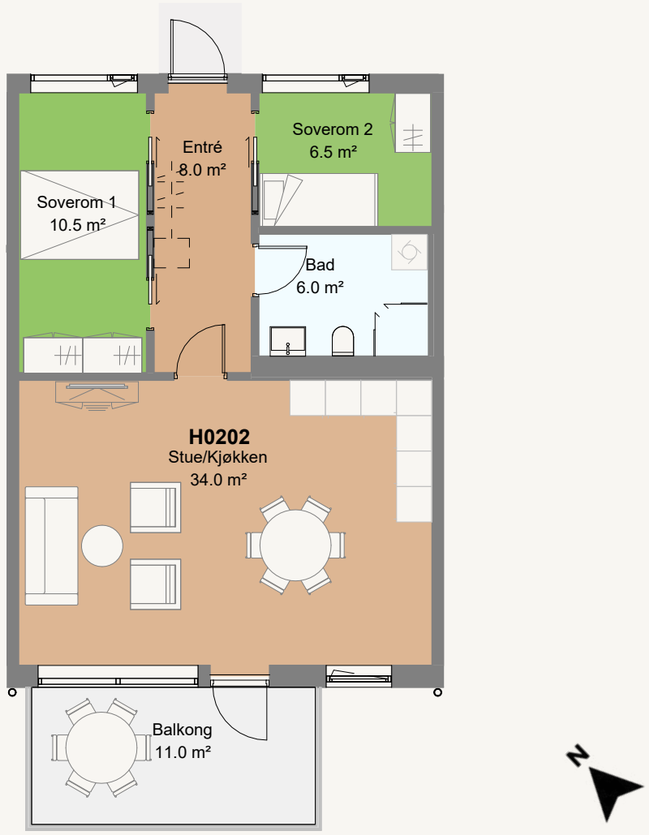


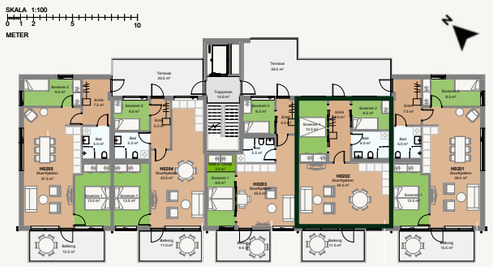


Etasje: 2
Antall rom: 3 roms
BRA-i: 76,0 kvm
Bod: ca 6,5 kvm
Balkong: 13,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0202

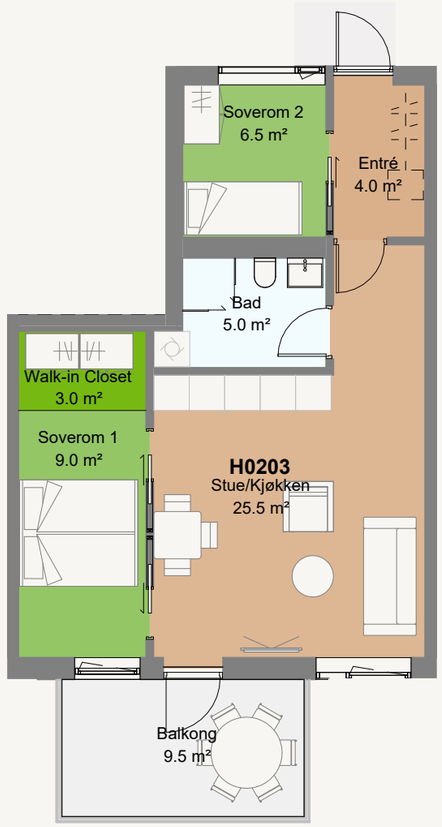


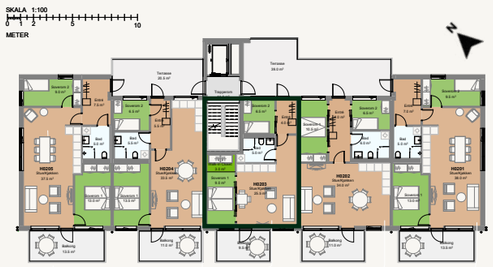


Etasje:	2
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	67,0 kvm
Bod:	ca 5,5 kvm
Balkong:	11,0 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0203

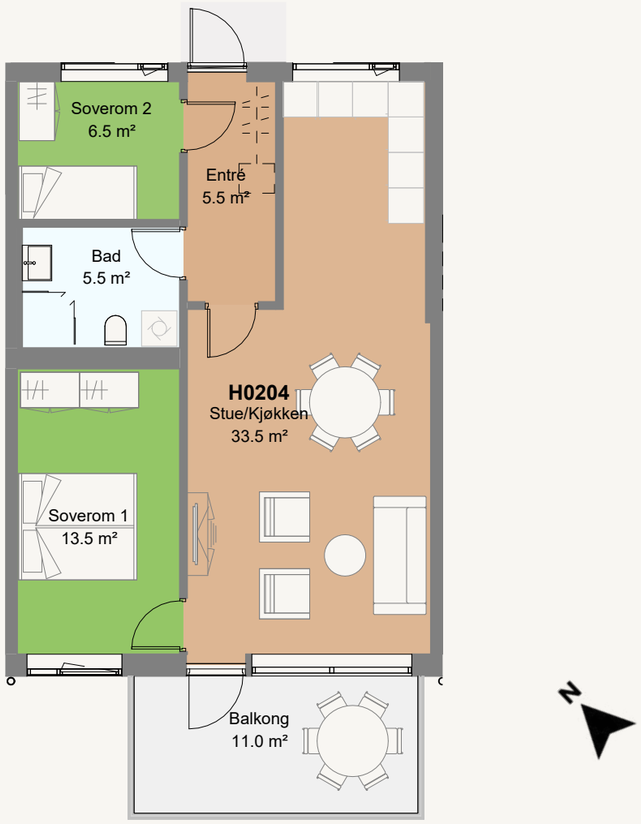


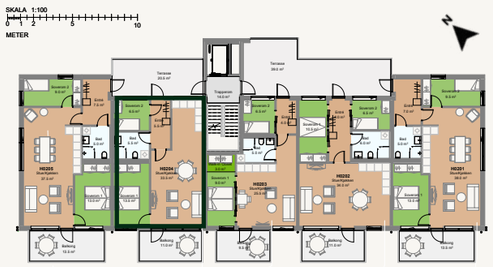


Etasje:	2
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	55,0 kvm
Bod:	ca 5,5 kvm
Balkong:	9,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0204

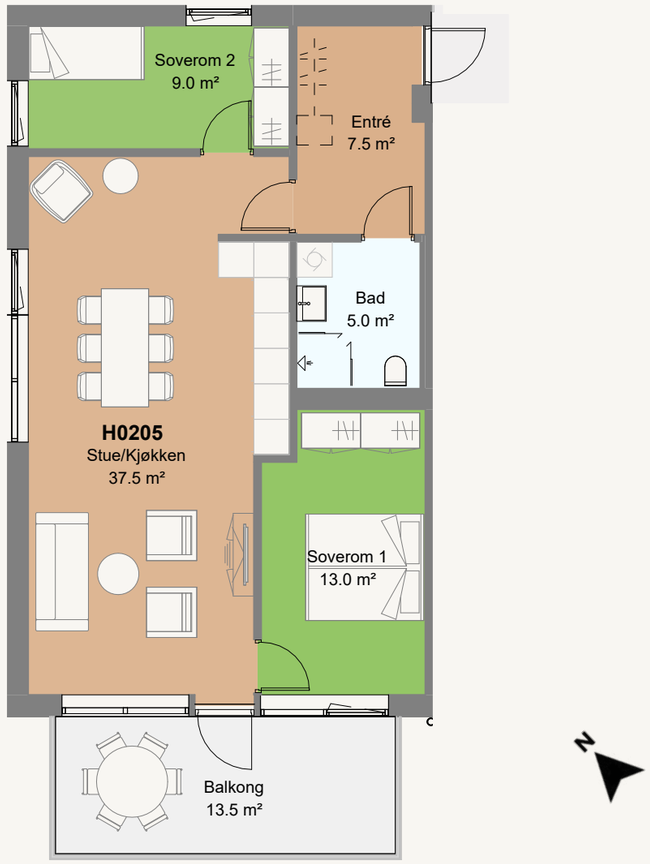


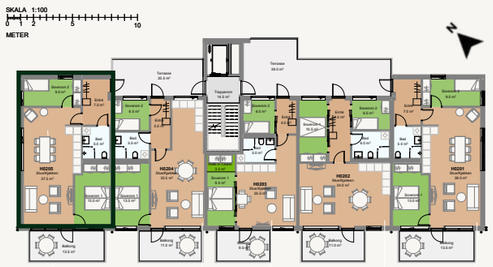


Etasje:	2
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	66,0 kvm
Bod:	ca 5,5 kvm
Balkong:	11,0 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0205





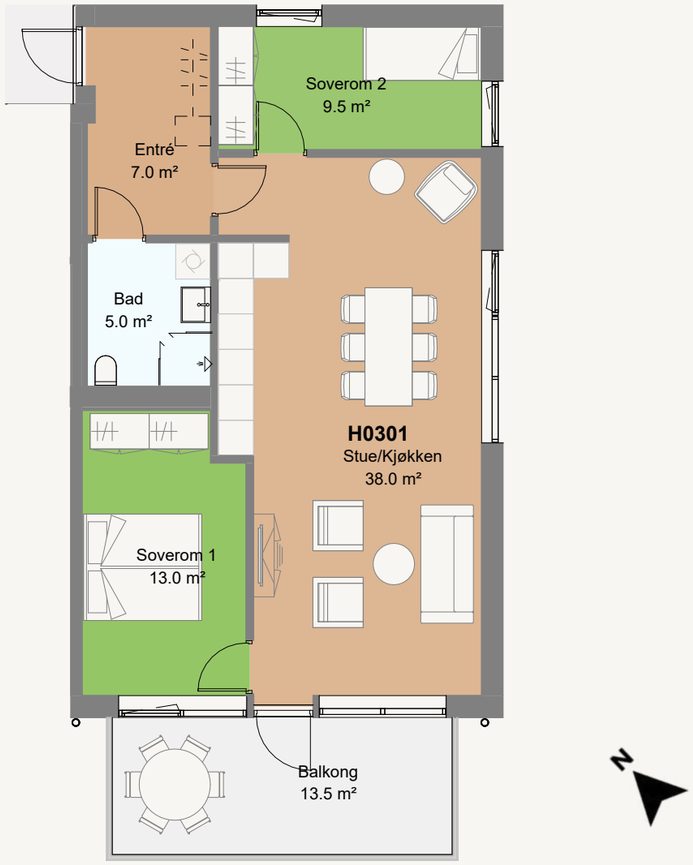
Etasje:	2
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	76,0 kvm
Bod:	ca 6,0 kvm
Balkong:	13,5 kvm

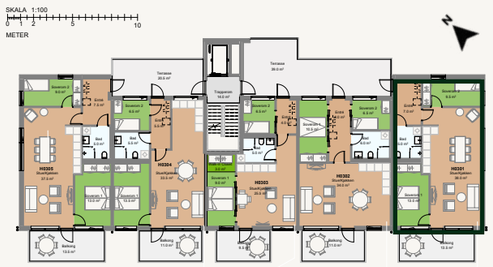
Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

HANA HØYDEN

Leil. H0301

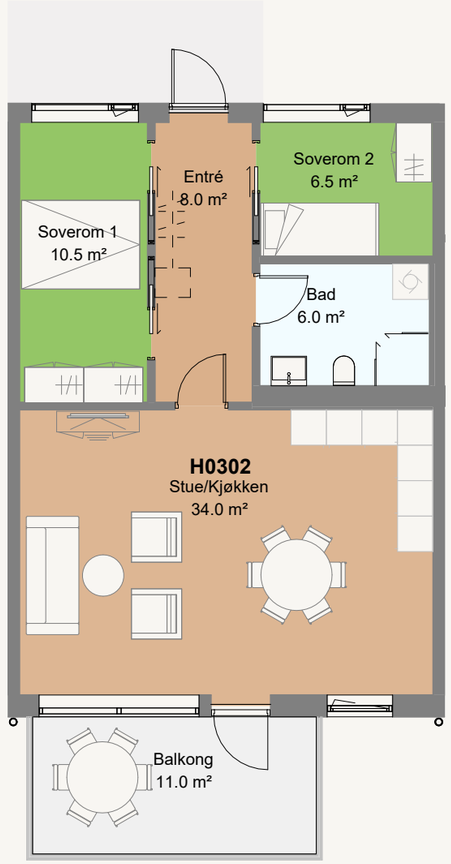


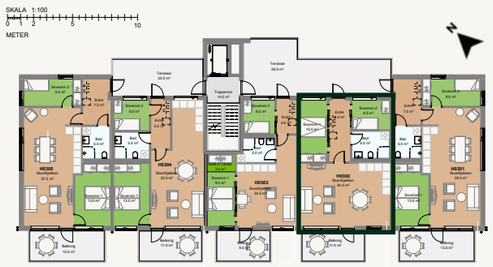


Etasje:	3
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	76,0 kvm
Bod:	ca 5,7 kvm
Balkong:	13,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0302

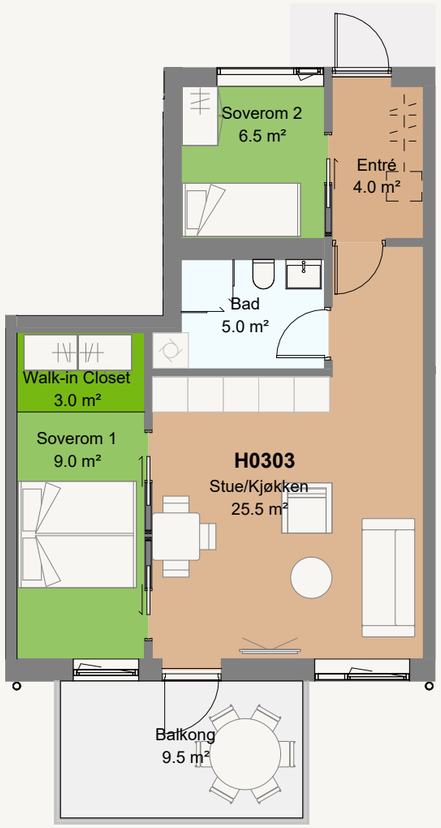


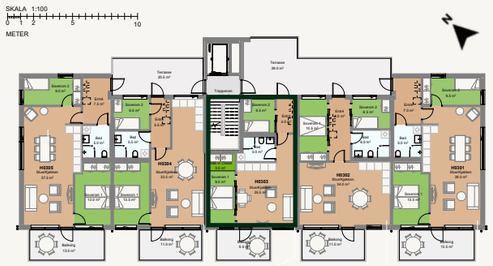


Etasje:	3
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	67,0 kvm
Bod:	ca 5,7 kvm
Balkong:	11,0 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0303

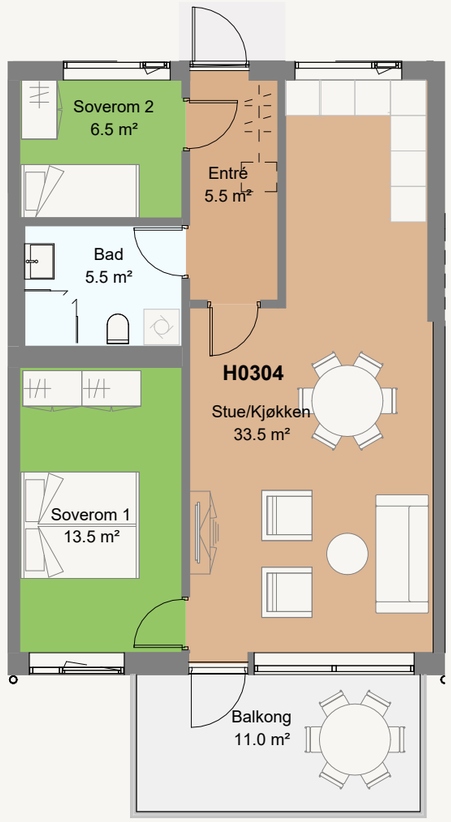


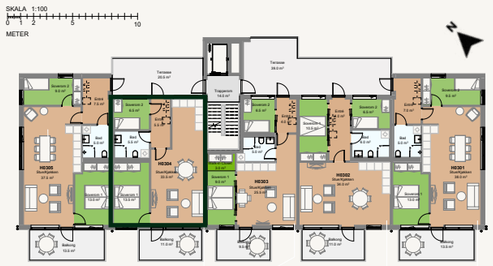


Etasje:	3
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	55,0 kvm
Bod:	ca 5,7 kvm
Balkong:	9,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0304

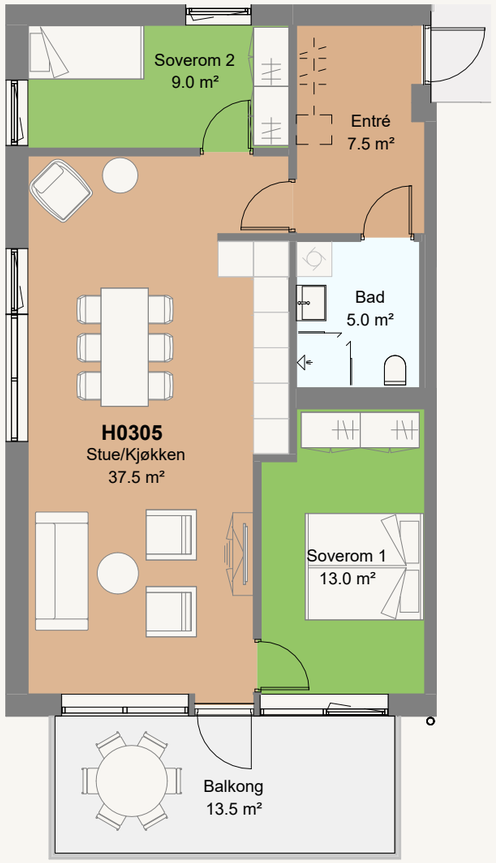


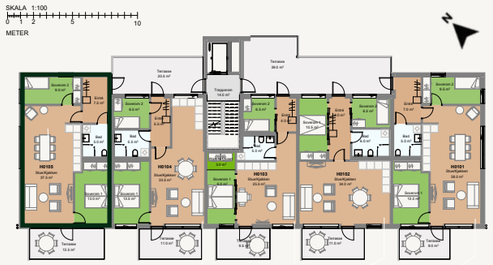


Etasje:	3
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	66,0 kvm
Bod:	ca 5,7 kvm
Balkong:	11,0 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0305

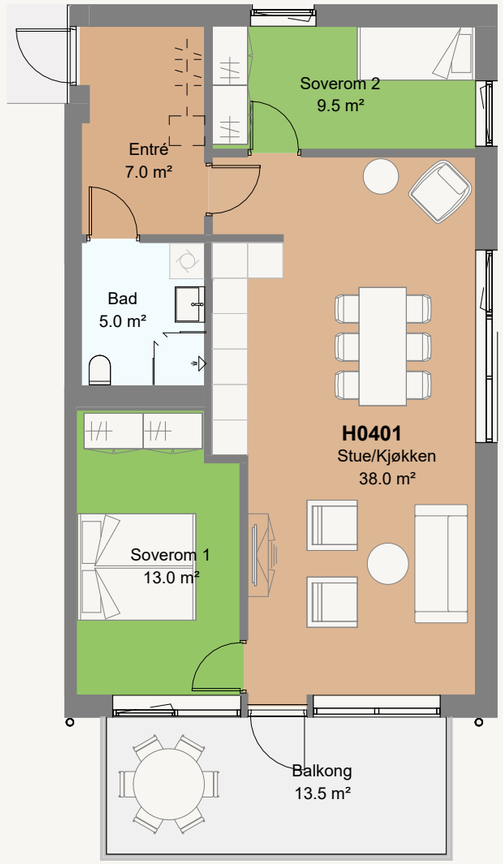


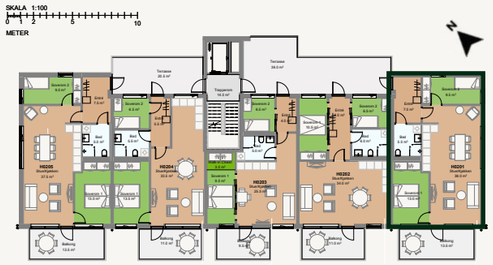


Etasje:	3
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	76,0 kvm
Bod:	ca 5,7 kvm
Balkong:	13,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0401

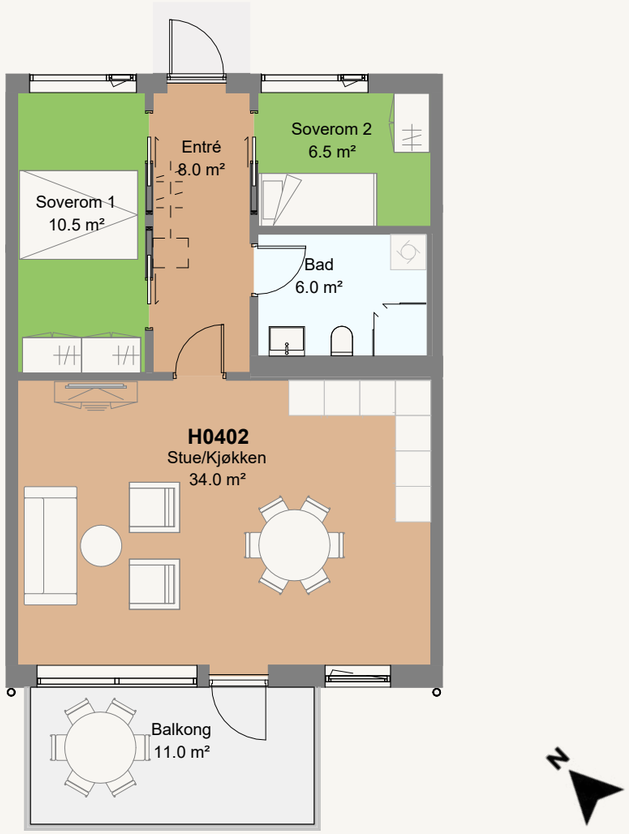


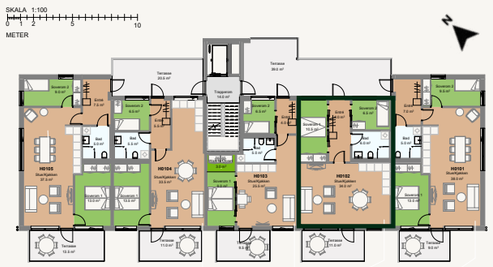


Etasje:	4
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	76,0 kvm
Bod:	ca 8,3 kvm
Balkong:	13,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0402

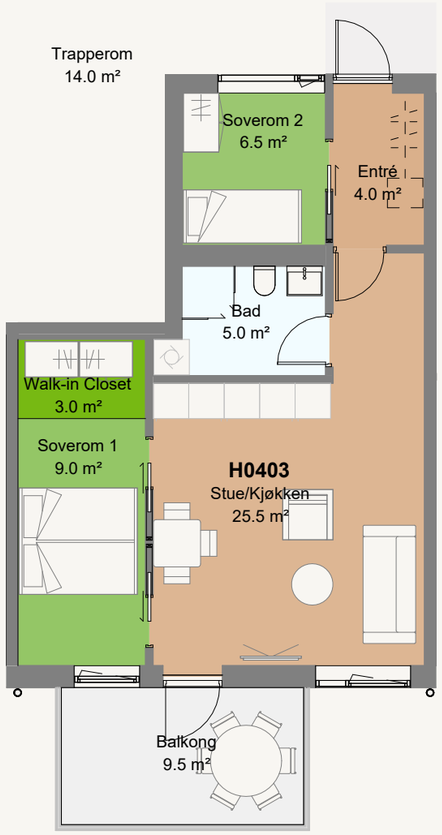


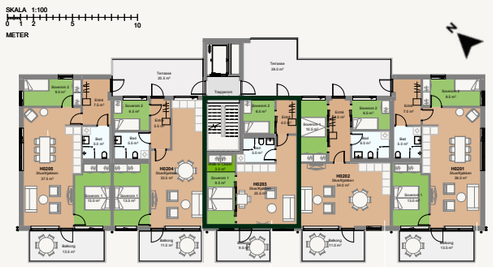


Etasje:	4
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	67,0 kvm
Bod:	ca 5,7 kvm
Balkong:	11,0 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0403

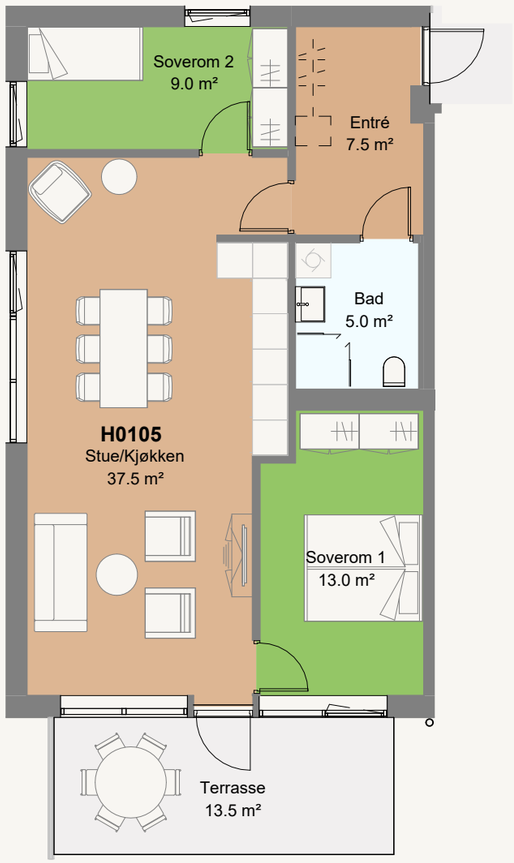


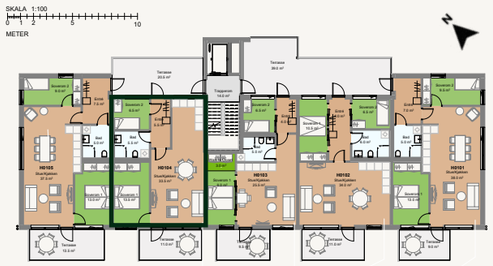


Etasje:	4
Antall rom:	3 roms
BRA-i:	55,0 kvm
Bod:	ca 5,7 kvm
Balkong:	9,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0404

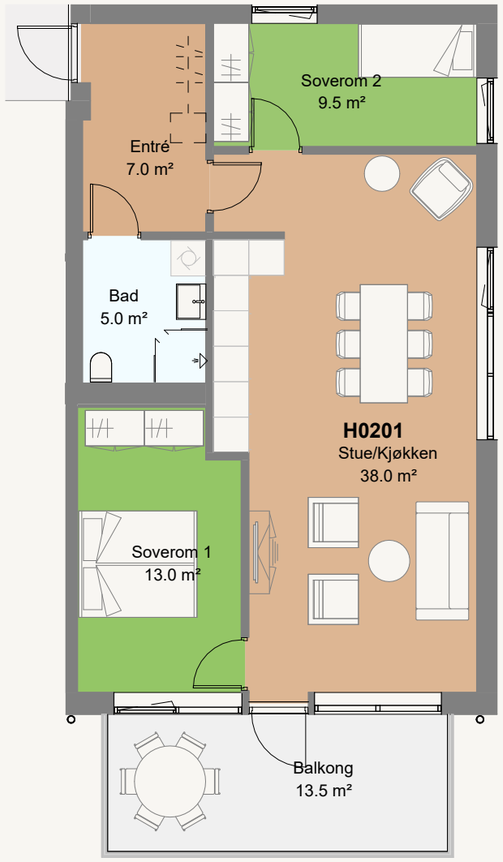


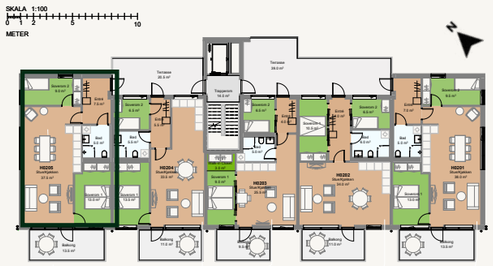


Etasje: 4
Antall rom: 3 roms
BRA-i: 66,0 kvm
Bod: ca 5,7 kvm
Balkong: 13,5 kvm

HANA HØYDEN

Leil. H0405





Etasje: 4
Antall rom: 3 roms
BRA-i: 76,0 kvm
Bod: ca 5,7 kvm
Balkong: 13,5 kvm

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Opplysninger til boligkjøper

På de neste sidene finner du informasjon til kjøper, en oversikt over hvilke kvaliteter som leveres, og til slutt kjøpekontrakten. Hvis du har spørsmål hjelper gjerne våre meglere deg med disse.

Leveransebeskrivelse

Revidert 11.06.2025

Generelt
Boligene leveres etter gjeldende byggeteknisk forskrift – TEK 17 og ferdigstilles i henhold til god håndverksmessig stand og NS 3420.

Konstruksjon
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i stål eller betong. Etasjeskiller utføres i betong. Yttervegger over terreng bygges som isolerte bindingsverk-konstruksjoner. Til utvendig fasadekledning benyttes hvitmalt tre kledning og hvite fasadeplater på svalgang. Det tas forbehold om at det kan forekomme tilpasninger og endringer av materiale og fargebruk i fasader i detaljprosjekteringsfasen i forhold til salgstegningene. Treverk vil påvirkes i utseende beroende av sol, regn, detaljer i fasaden o.l. og krever jevnlig vedlikehold. Tre kledning er påført grunning og ett strøk maling. Tre kledning må vedlikeholdes/males etter behov. Det må påregnes å male ett toppstrøk 1-2 år etter overtakelsen. Innvendige vegger utføres i betong og/eller stål- og tre stendere, kledd med gipsplater med foreskreven lydisolasjon.

Felles adkomstarealer, trapp/heis
Leilighetene har adkomst fra svalgang via heis og trapp, og med forbindelse til garasjeanlegg, sykkelparkering og sportsboder. Adkomstarealene har rullestoltilgjengelighet. Gulv i inngangsparti/sluse fliselegges med fliser 60x60 cm. Trapp bygges i betong. Inntrinn, opptrinn og repos leveres med trinnlydsbelegg. Nødvendig akustikkdempende tiltak. Innvendige vegger sparkles og males.
Gipskledde overflater skjøte- og flekksparkles. Himling leveres sparklet og malt, samt trappeunderside og repos. Postkassesystem monteres på yttervegg ved hovedinngangen og etter postens instruksjoner.

Balkonger, terrasser og svalganger
Balkong- og terrassegulv er å anse som utvendige konstruksjoner. Balkonger leveres som opphengte balkonger i fasaden med overflate som betongdekke med støvbinding. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. For terrasser på terreng leveres trykkimpregnerte terrassebord 28x120 i henhold til tegning. Rekkverk leveres med stålspiler og håndløper av galvanisert stål. Utelys med uplight og integrert strømuttak leveres av typen Spike hvit på alle balkonger og terrasser. Svalganger leveres med stålsøyler og med betongdekke som støv bindes. Drypp fra overliggende svalgang, rekkverk og konstruksjoner må påregnes. Rekkverk leveres med stålspiler og håndløper av galvanisert stål.

Dører
Hovedinngangsdør til inngangsparti/sluse leveres som glassdør med omramming i glass over og på sidene. Fellesdører til svalgang leveres som kompaktdør med laminert overflate i fargen rød. Inngangsdører til hver leilighet leveres som kompaktdør med laminert overflate i fargen rød og med kikkhull, FG godkjent lås og tre nøkler som også betjener øvrige fellesdører. Innvending dører leveres som kompaktdør med slett hvit overflate.

Dør til terrasse/balkong leveres som hvit tredør med glass og brystningshøyde 40 cm, og med hvite karmer, foringer og listverk.

Vinduer
Vinduer i tre omramming med aluminiums mantling. Gerikter med synlig dykkert. Gjennomgående hvit karm med foringer og listverk i hvit farge. Luftutskifting er basert på bruk av ventilasjonsanlegg, men alle soverom har også åpningsbare vinduer. Opplegg for solavskjerming kan gjøres som tilvalg, bestilling og montering av solavskjerming er kundens egen leveranse.

Takhøyde
Netto takhøyde oppholdsrom i leilighetene vil være ca. 2,60 m med unntak av nedforede himlinger og innkassinger til ventilasjon og sprinkel. I entré/gang og på bad vil det være lavere takhøyde, men ikke lavere enn 2,20 m.

Himling
Alle himlinger males i fargen Jotun «Frosty White» NCS 0603-G58Y som standard farge. Gipskledde overflater eller betong sparkles og males. I forbindelse med ventilasjonskanaler og sprinkelanlegg vil det være lokal nedforing. Synlig del av ståldrager mot vegg i enkelte rom kan forekomme og vil da være malt i takfarge.

Vegger
Alle vegger males i fargen Jotun «Frosty White» NCS 0603-G58Y som standard farge. Gipskledde overflater skjøte- og flekksparkles etter malingsstandard K2. Betongvegger i oppholdsrom sparkles og males. Vegger mot naboleiligheter og trapperom, som eventuelt utføres i betong vil ha sparklet og malt overflate. Andre farger kan velges som tilvalg mot pristillegg. Ved tilvalg av mørkere farger anbefales det også å gjøre tilvalg på helsparkling av vegger etter malingsstandard K3. Vegger i bad leveres med fliser.

Gulv
Gulv i leilighetene leveres med hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett lakkert i matt utførelse. Gulv på bad leveres med fliser.

Listverk
Dør- og vinduslister leveres i hvit utførelse med synlig innfestning. Listefri overgang mellom tak og vegg. Gulvlist leveres i eik lik parkett.

Kjøkkeninnredning
Stilrent og tidløs kjøkkeninnredning leveres fra HTH, med lyse fronter som standard. Det kan velges mellom 3 ulike standard farger. Benkeplate i laminat med 3 ulike alternativer som standard. Skuffer og skap leveres med demping. Kjøkken utstyres med nedfelt vask og ett-greps blandebatteri. Det leveres med overskap over deler av kjøkkenbenk, med plass til føringsveier for eventuelle ventilasjonskanaler over skapene. I de tilfellene leveres tett foring opp til tak. LED lys leveres under overskap. Slim line avtrekksvifte leveres med Plasma Made luftfilter. Innredninger leveres i henhold til egne tegninger fra kjøkkenleverandøren og kan avvike fra arkitektens tegninger.

Endringer fra leverandør for angitte produkter kan forekomme. Kjøper kan gjøre sine individuelle tilvalg.

Hvitevarer
Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer og med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Det leveres skap for innbygging av stekeovn og kjøleskap, samt skrog og front til oppvaskmaskin. Levering og montering av hvitevarer er kjøpers leveranse.

Bad
Bad leveres som plassbygd baderom med baderomsinnredning fra HTH, med lyse fronter som standard, og med heldekkende vask og skuffer. Speil på vegg med integrerte lys. Vegghengt toalett. Dusj med armatur på vegg, 90x90 glassdører som kan slås innover. Fliser leveres som 60x60 cm på gulv og 60x60 cm på vegg i lys grå farger. I dusjsonen på gulv leveres fliser i 5x5 cm i lik farge som gulv for øvrig. Dusjsonen er noe senket med sluk i midten. Det kan velges mellom tre ulike farger på de ulike flisene uten tillegg i pris. Opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Spotter i tak.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard, men dette kan bestilles i forbindelse med tilvalgs prosessen. Det tas forbehold om at plassering av garderobeskap må tilpasses endelig detaljprosjekterte løsninger.

TV, internett, telefon
Høyhastighets fiber føres frem til ett kontaktpunkt i den enkelte leilighet. Fiber leverer trådløst signal til TV, data og mulighet for telefoni. Det er inngått kollektiv avtale med Altibox for internettleveranser med 24 mnd. bindingstid. Den enkelte kjøper kan fritt inngå avtale for TV tilbud og programpakker. Som tilvalg kan det bestilles ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell kablet installasjon av signalpunkter.

Sanitærutstyr
Sanitæranlegget utføres i henhold til offentlig reglement og bestemmelser. Det leveres vegghengt toalett. Bevegelige dusjvegger. Blandebatterier i forkrommet utførsel. På bad, leveres kran og avløp for vaskemaskin. Nødvendige inspeksjonsluker på tekniske sjakter.

Varmeanlegg
Felles luft til vann varmepumpesentral med viftekonvektor i hver boenhet og elektriske varmekabler i rom som blir levert med fliser. Eventuell øvrig oppvarming er kundens egen levering. Varmepumpesentralen leverer også varmtvann til forbruk i leilighetene med måler som muliggjør manuell avlesning av forbruket.

Elektriske installasjoner
El-anlegget bygges i henhold til gjeldende forskrifter NEK 400:2018 og NEK 399-1. Sikringsskap leveres med automatsikringer og jordfeilbryter. Strømmåler står i fellesareal. Stikkontakter og brytere i hvit utførelse. Elektriske anlegg leveres som skjult anlegg, med mindre det ligger mot lydvegg/brannvegg og betongvegg.

Det leveres utelys med stikkontakt på terrasse/balkong og utelys på svalgang. Lys i sportsbod, entre, under overskap på kjøkken og i himling på bad. Det er ikke medtatt ytterligere innvendig belysning i leilighetene. Det monteres porttelefon med svarapparat og fjernåpning av hovedinngangsdør fra leiligheten. Brannvarslingsanlegg leveres med detektorer og alarmklokke i leiligheter og fellesrom. Leilighetene sprinkles iht. NS-EN16925.

Leilighetene leveres med brannslukningsapparat. Det gjøres oppmerksom på at det ikke leveres egen stikkontakt i sportsboder.

Ventilasjon og avtrekk fra kjøkken
Hver leilighet leveres med eget balansert ventilasjonsaggregat med tilførsel av filtrert og forvarmet uteluft. Ventilasjonsaggregatet er synlig plassert i himling i tilknytning til boligens inngangsparti/entré. Inn- og uttak av luft skjer fra byggets fasade og føres innkasset frem til ventilasjonsaggregat. Ventilasjon sørger for luftutskifting i boligen og kan styres fra en app på telefonen. Luftespalte under innvending dører for luftutskifting. Avtrekksvifte på kjøkken leveres med Plasma Made luftfilter.

Parkering/Sportsbod/Sykkelparkering
1 stk. parkeringsplass i garasjeanlegg kan kjøpes mot tillegg. Garasjeanlegget er organisert som et eget sameie på anleggseiendom. Det vil påløpe en månedlig kostnad i parkeringssameiet. Til hver parkeringsplass leveres 1 stk. port åpner for åpning av garasjeporten. Garasjeanlegget er levert med asfaltdekke, ingen sluk. Det tilrettelegges for tilkobling av elbillading. Det vil være mulig å bestille fremføring av kabel og ladepunkt til parkeringsplassen i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det gjøres oppmerksom på at garasjeanlegget er oppført og mottok brukstillatelse i 2020 iht. daværende regler og krav til p-plasser i garasjeanlegg.

Det medfølger en sportsbod til hver boenhet, i lukket del av garasjeanlegget.

Innendørs sykkelparkering er plassert i lukket del av garasjeanlegget. Det etableres et antall stikkontakter for ladding av el-sykler ved sykkelparkeringen.

Avfallsløsning
Felles avfallsløsning med nedgravde containere i tilknytning til eiendommen er allerede etablert.

Utomhus
Det er utarbeidet egen utomhusplan. Adkomst til hovedinngang via asfaltert fortau langs Grasveien. Lekeplasser og andre felles oppholdsarealer er opparbeidet etter gjeldende tekniske planer. Plener etableres og tilsås. Terreng opparbeides og beplantes. Ferdigstilling av utomhus arealene vil kunne skje etter innflytting. Det leveres utekran ved hovedinngangen og på yttervegg mot nord-vest. Enkelte endringer kan forekomme.

Tekniske anlegg
Alle tekniske anlegg og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro i forbindelse med tilvalgsprosessen. Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for fremføring av vertikale og horisontale sjakter for tekniske føringer og som følge av nødvendige konstruktive tiltak. Slike endringer kan også medføre avvik fra de arealer som kommer frem av plantegningene i prospekt og kontrakts tegning. Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkler med synlige sprinkelhoder.

Romskjema leilighetene

ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Entré	Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett, lakkert matt.	Farge: «Frosty White». Skjøte/flekk-sparklet og malt gips. Leilighets skille-vegger er sparklet og malt betong. Listefri utførelse overgang vegg/tak.	Farge: «Frosty White». Sparklet og malt gips.	NEK-400. ENØK til belys-ning. Sikringsskap og lavspentskap med fiber og trådløs ruter.	Takhengt ventilasjonsaggregat til balansert ventilasjon.	Garderobe kan leveres som tilvalg.
Bad	Flis 60x60 lys grå. I dusjnisje flis 5x5 lys grå.	Flis 60x60 lys grå.	Farge: «Frosty white». Sparklet og malt gips.	NEK-400. Varmekabel med termostatstyring. Egne dobbelstikk til vaskemaskin og tørketrommel. Spotter i tak.	Vegghengt toalett. Dusjvegger 90x90, dusjgarnityr i dusjnisje. Sluk i gulv. Innredning med skuffer og speil med lys. Opplegg for vaskemaskin/kondens-tørketrommel. Rør-i-rør skap.	
Soverom	Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett, lakkert matt.	Farge: «Frosty White». Skjøte/flekk-sparklet og malt gips. Leilighetsskiller vegger er sparklet og malt betong. Listefri utførelse overgang vegg/tak.	Farge: «Frosty White». Sparklet og malt gips. Hvit.	NEK-400. ENØK takbelysning.		Garderobe som tilvalg. TV/datauttak som tilvalg.
Stue/kjøkken	Hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett, lakkert matt.	Farge: «Frosty White». Skjøte/flekk-sparklet og malt gips. Leilighetsskiller vegger er sparklet og malt betong. Listefri utførelse overgang vegg/tak.	Farge: «Frosty White». Sparklet og malt gips. Hvit.	NEK-400. ENØK takbelysning. Kjøkken som egen leveranse. Elektro etableres iht. kjøkkenleveranse.	Kjøkken som egen leveranse. VVS etableres iht. kjøkkenleveranse. Plasma Made luftfilter. Varmtvannsbereder 120 l i kjøkkenbenk.	Kjøkken leveres forberedt for integrerte hvitevarer, med hel benkeplate uten hulltaking for platetopp. Levering og montering av hvitevarer er kjøpers leveranse.
Terrasse/balkong	Trykkimpregnert treverk 28x120 på plan 1. Betongdekke i plan 2-4.	Trekledning	Betong i plan 1-3. Ingen himling i plan 4.	Spike hvit uplight utelys med integrert dobbelt-stikk.		Rekkverk av spiler og håndløper i galvanisert stål.

Romskjemaet viser standard løsninger. Entreprenøren kan gjøre mindre endringer i konstruksjon og materialevalg. Det tas forbehold om plassering av sjakt, ned- og utforinger eller endringer som følge av offentlig krav uten at dette skal utløse kostnadsøkning for kjøper. Se for øvrig beskrivelse og plantegninger. Det er utarbeidet tilvalgsliste med ferdig priser på noen tilvalg. Boligkjøper kan gjøre endringer og tilvalg dersom dette er forenlig med fremdriften i prosjektet og innenfor reglene i bustadsoppføringslova § 9.

Revidert 11.06.2025

Romskjemaet i dette prospektet er kun veiledende og kan avvike fra endelig leveranse.
Spesifikasjoner som materialvalg, overflater, innredning og tekniske løsninger kan endres som følge av prosjektering, leverandørvalg eller myndighetskrav. Eventuelle justeringer vil bli gjort for å sikre optimal kvalitet og funksjonalitet.
Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende leveransebeskrivelse og kontraktsdokumenter.

Romskjema

	ROM	GULV	VEGGER	HIMLING	ELEKTRO	VVS	ANNET
Generelt		Gulvlist tilsvarende parkett med synlig dykkert.	Fargen Jotun «Frosty White» NCS 0603-G58Y som standard. Alle gipsvegger skjøte-, flekksparkles, og males i malingsstandard K2. Betongvegger sparkles og males. Innvendige slette hvite dører. Listverk rundt dører og vinduer leveres i glatt hvitmalt utførsel. Synlig dykkert.	Fargen Jotun «Frosty White» NCS 0603-G58Y som standard. Betonghimling, sparklet og malt, eller sparklet og malt gipshimling.	NEK-400. ENØK til takbelysning. Data og TV tilkobles felles datauttak (fiber) gjennom hussentral plassert i sikringsskap.	Balansert ventilasjon. Blandebatterier/ garnityr i krom utførelse. 1 stk. utekran ved hovedinngang og 1 stk. utekran på yttervegg mot nord-vest.	Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkler med synlige sprinkelhoder.
Felles arealer	**Garasje**	Asfalt	Hvit malt betong.	Hvit malt betong.	Det tilrettelegges for tilkobling av elbillading. Fremføring av kabel og lader til p-plassen kan bestilles som tilvalg.		Garasjeanlegget er oppført og mottok brukstillatelse i 2020 iht. daværende regler og krav til p-plasser i garasjeanlegg.
	Inngangsparti/ sluse	Flis 60x60, lys grå eller beige	Hvit malt betong	Hvit malt betong	NEK-400. ENØK til belysning. Brannsentral. Porttelefon utvendig.		Postkasser utvendig på yttervegg.
	Trapperom	Belegg, lys grå eller beige.	Hvit malt betong	Hvit malt betong	NEK-400. ENØK til belysning.		Trapp leveres i betong med inntrinn, opptrinn og repos belegg, lys grå eller beige. Rekkverk i stål med håndløper av tre.
	Sportsboder/ sykkelparkering	Betong	Bærevegger i betong. Delevegger i bindingsverk uisolert med platekled-ning eller kombinasjon av metall og nettingvegger.	Hvit malt betong	NEK-400. ENØK til belysning. Ingen stikkontakter i sportsbod. Stikkontakter for lading av sykkel.		
	Svalgang	Betong	Hvit platekledning	Betong i plan 1-3, hvit platekledning i plan 4	Ringetablå. NEK-400. ENØK til belysning.		Rekkverk med spiler og håndløper av galvanisert stål.

Revidert 11.06.2025

Romskjemaet i dette prospektet er kun veiledende og kan avvike fra endelig leveranse.
Spesifikasjoner som materialvalg, overflater, innredning og tekniske løsninger kan endres som følge av prosjektering, leverandørvalg eller myndighetskrav. Eventuelle justeringer vil bli gjort for å sikre optimal kvalitet og funksjonalitet.
Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende leveransebeskrivelse og kontraktsdokumenter.

Romskjemaet i dette prospektet er kun veiledende og kan avvike fra endelig leveranse.
Spesifikasjoner som materialvalg, overflater, innredning og tekniske løsninger kan endres som følge av prosjektering, leverandørvalg eller myndighetskrav. Eventuelle justeringer vil bli gjort for å sikre optimal kvalitet og funksjonalitet.
Kjøpere oppfordres til å sette seg inn i gjeldende leveransebeskrivelse og kontraktsdokumenter.

Informasjon til kjøper

Revidert 19.06.2025

Ansvarlig megler
Nina Inman
Tlf: 934 04 720
Epost: nina.inman@emvest.no

Megler
Cecilie Grimsrud
Tlf.: 958 93 290
Epost: cecilie.grimsrud@emvest.no

Firma
Eiendomsmegler Norge
Nybygg Rogaland

Org. nr.
940 434 254

Adresse
Domkirkeplassen 3, 4006 Stavanger

Utbygger
Øvre Øygarden AS, org. nr. 935 417 228
Sjølundvegen 2, 9016 Tromsø
Hjemmelshaver er Austrått Utvikling AS. Selger besitter generalfullmakt til å råde over eiendommen.

Oppdragsnr.
33255013

Type eiendom
Leilighetsbygg

Adresse
Boligadressene blir Grasveien 1, 4327 Sandnes.
Endelig adresse blir fastsatt før overtakelse.

Byggeår
Tidligste mulige byggestart vil være Q4 2025.
Byggetiden er estimert til ca 16 måneder.

Betegnelse
Eiendommen ligger på gnr. 38 bnr. 2253/1/1 og gnr. 38 bnr. 2244/20/49.
Boligene tildeles egne seksjonsnummer etter seksjonering.

Tomteareal
1.155 m2 på eiet tomt.
Leilighetene vil bli seksjonert, hvor hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til den tinglyste seksjoneringen. Leiligheter i 1. etasje vil i vedtekter få eksklusiv rett til bruk og ansvar for vedlikehold av markterrasser og hage utenfor egen leilighet.

Parkeringskjelleren er en egen anleggseiendom organisert som et eget parkeringssameie med andre byggetrinn. Heis og trappesjakt vil følge bygget, mens felles utgang i parkeringsanlegg vil tilhøre garasjesameiet.

GENERELL INFORMASJON
Hana Høyden er et nytt boligprosjekt i Sandnes – et moderne og stilrent leilighetsprosjekt plassert høyt og fritt på Hana.

Med god utsikt, gode solforhold og gjennomtenkte planløsninger, blir Hana Høyden et attraktivt hjem for deg som vil bo urbant og rolig på samme tid.

Prosjektet består av 20 leiligheter fordelt på 4 etasjer med detaljrik arkitektur. Leilighetene varierer fra ca. 55 til 76 kvm, og leveres som smarte og romslige 3-roms boliger, og med mulighet for å kjøpe parkeringsplass i underliggende garasjeanlegg.

Grønne og hyggelige uteområder innbyr til godt nabolag. Det er særdeles gode solforhold, og med sørvendt beliggenhet og lav omliggende bebyggelse blir det lyst og luftig. Flott utsikt til dalen i øst. Hana Høyden vil ligge i et etablert boligområde med gangavstand til dagligvare butikker. Skal du reise med tog eller buss, så er det heller ikke mange minuttene dit. Her får du være både nær og tilbaketrukket.

Navnet Hana Høyden bygger på den geografiske beliggenheten – høyt i terrenget, med vidstrakt utsikt mot fjell og by. Dette er et prosjekt som skal oppleves som både gjennomarbeidet og jordnært – men samtidig moderne og luftig.

Eierform
Eierseksjonssameie.

Byggemåte og standard
Bærende konstruksjon i stål eller betong, etasjeskille i betong. Yttervegger over terreng bygges som isolerte bindingsverk-konstruksjoner. Parkeringskjeller er oppført som en betongkonstruksjon.

Innhold og standard
Leilighetene leveres nøkkelferdig med gjennomført god standard med lyse og trivelige fargevalg, og hvitpigmentert 3-stavs eikeparkett på gulv. Badene får store fliser på vegger og gulv, vegghengt toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Kjøkken leveres fra HTH klargjort for integrering av hvitevarer. Kjøkkenventilator utstyres med Plasma Made luftfilter. Boligene leveres i tillegg med komplett balansert ventilasjonsanlegg iht. TEK 17 med varmegjenvinning. For detaljert beskrivelse, se leveransebeskrivelse som redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav. Det installeres boligsprinkler med synlige sprinkelhoder.

Oppvarming
Boligene er arealeffektive og energivennlige. Boligene leveres med gulvvarme på bad, og vannbåren varme fra felles luft til vann varmepumpesentral som plasseres på yttervegg under svalgang vest for trapperom og til 1 stk. viftekonvektor i hver leilighet. Øvrig oppvarming er kundens egen levering.

Energiklasse
Energimerking vil bli utført for hver leilighet og skal foreligge ved overtagelse. Energimerking gir relevant informasjon om hvor energi effektiv eiendommen er. Karakterskalaen strekker seg fra A (høyest) til G (lavest).

Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.

Parkering
Prosjektet har 20 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget er utskilt som en egen anleggseiendom med matrikkelnummer gnr. 38 bnr. 2244 i Sandnes kommune (heretter benevnt «Eiendommen»). Sameiets navn er, Sameiet Øygard Garasjeanlegg. Alle kjøpere vil ha mulighet for å kjøpe én p-plass. Pris for p-plass fremkommer av prisliste. Disse får eksklusiv bruksrett til bestemte p-plasser i garasjeanlegget. Den nærmere fordelingen og plasseringen vil foreligge kjøperen i forkant av innflytting.
Sameieandeler i Eiendommen er hverken omsettelige blant sameierne eller overfor tredjemenn. Bruksrett til parkeringsplasser er ikke omsettelig. Bruksrett til en parkeringsplass kan leies ut til øvrige sameiere for inntil tre år om gangen, men ikke til andre. Bortleie fritar ikke den aktuelle sameieren for pliktene som følger av vedtektene pkt. 5 til garasjesameie.

Noen parkeringsplasser er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I vedtektene til garasjesameie er det fastsatt regler for bytting av slike plasser til fordel for dem som har dokumentert behov for plassene. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Det tilrettelegges for lading av el-bil. Fremføring av kabel og lader til din p-plass kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Fellesarealer
Utvendige arealer rundt leilighetsbygget er planlagt seksjonert som fellesareal til gnr. 38 bnr. 2253, sammen med innvendige arealer i form av sykkelparkering, trapperom, heis og svalganger/oppholdsplass. Det vil bli gitt en enerett til bruk av grøntarealet foran hver markterrasse til leilighetene i plan 1. Se avgrensning i utomhusplan.
Parkeringsplassene er organisert i et eget garasjesameie som beskrevet over.

Sportsbodene planlegges seksjonert som tilleggsarealer til boligseksjonene. Det tas forbehold om at organiseringen av fellesområder som beskrevet her kan endres frem mot endelig ferdigstillelse av prosjektet. Selger forbeholder seg retten til å fordele bodene til hver seksjon.
Øvrige fellesarealer er allerede opparbeidet og består av adkomster, utvendige gjesteparkeringsplasser, lekeplasser og nedgravd avfallsløsning, og er organisert i en felles velforening for alle boliger i reguleringsplan B3.1.

Arealangivelser
Alle areal kommer frem av tegninger og prisoppgave. De oppgitte arealer i markedsføringen er basert på oppmåling på tegninger og avvik kan derfor forekomme. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Prosjektets BRA tilsvarer boligens primære rom, sekundære rom,
garasje og sportsbod, samt overbygde arealer over inngangsparti og balkonger/terrasser. BRA-i er arealet innenfor boligenes omsluttende yttervegger.

Utleie
Boligen kan leies ut i henhold til bestemmelsene i eierseksjonsloven og eventuelt vedtektene, dvs. utleie med varighet på over 30 sammenhengende dager. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Merk imidlertid at begrensningen ikke gjelder for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.
Boligen har ingen egen utleieenhet. Utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysning om hvem som er leietager.

SAMEIET
Organisering
Boligene planlegges seksjonert som et eierseksjonssameie som vil bestå av 20 boligseksjoner, hvor definerte fellesarealer vil inngå i sameiet. Antallet seksjoner kan bli endret av utbygger.
Eierseksjonssameiet skal ivareta de enkelte seksjonseierne, felles interesser, fellesarealer og fellesanlegg. Ved erverv av seksjonen blir kjøper sameier, jfr. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper har rett og plikt til å være medlem av sameiet og til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Hver seksjon vil utgjøre en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer.
Det er forbudt å erverve mer enn 2 boligseksjoner i samme sameie. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varsling, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.
Sameiet vil ha ansvaret for arealene innenfor delfelt BB6 på gnr. 38 bnr. 2253 inkludert VAO ledninger, kabler, postkasser og grøntområder.

Utbygger avgjør hvordan eiendommen skal seksjoneres. Det er utarbeidet utkast til sameiebrøker for sameiet, endelige sameiebrøker vil bli fastsatt ved seksjoneringen og det tas forbehold om endringer.

Forretningsførsel
Det er inngått avtale med Bate om forretningsførsel med 2 års bindingstid. Etter bindingstidens utløp står sameiet fritt til å inngå avtale om forretningsførsel med andre aktører.

Vedtekter
Utkast til vedtekter er utarbeidet i samarbeid mellom utbygger og forretningsfører Bate. Vedtektene fastsettes ved seksjoneringen og vil legges fram for seksjonseierne på konstituerende årsmøte til orientering.

Utbygger forbeholder seg retten til å organisere sameiet slik utbygger finner hensiktsmessig, herunder tas forbehold om at utbygger kan endre utkastet til vedtekter slik utbygger finner hensiktsmessig eller nødvendig. Kjøper aksepterer utkastet til vedtekter slik de foreligger og utbyggers forbehold om endringer. Eventuelle forslag til endringer fra kjøpere/seksjonseiere kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere årsmøte. Utkastet kan fås ved henvendelse til megler.

Fellesutgifter
Felleskostnader for første driftsår er estimert til kr. 30,- pr. m2 pr. mnd. Felleskostnadene skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, og avhenger av ytelsen sameiet rekvirerer. Felleskostnadene skal blant annet dekke forsikring av bygningen, lys og eventuelt varme i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, drift av heis, kollektiv fiberaksess, utgifter til velforeningen og andre driftskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler andelseierne i felless-kap. Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i stipulerte kostnader, da dette er basert på erfaringstall fra forretningsfører.

Strøm og TV/Internett til leilighetene er kjøpers egne kostnader og kommer i tillegg. Altibox legger opp til en fordelaktig fellesavtale Altibox L for leilighetene med 500/500 mbit og 75 TV poeng. Det kan gjøres individuelle endringer av denne ut fra egen prisliste.

Det legges opp til at kostnader til leilighetenes forbruk av varmtvann til oppvarming og tappevann a-konto. Det settes inn måler i hver leilighet som avleses manuelt en gang i året for beregning av faktiske kostnader pr leilighet. Kostnaden pr p-plass i garasjesameie er for år 2025 vedtatt til kr 350 pr mnd.

Parkeringsanlegg og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og evt. eiendomsskatt.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter for vann og avløp, samt renovasjon faktureres kjøper direkte. Vann og avløp koster til sammen kr 54,09 per m2 pr. år. hvor man tar utgangspunkt i boligens BRA. For en bolig på 65 kvm vil vann og avløp koste kr 3.516,- pr. år. Årsgebyr for renovasjon er stipulert til kr 4.045,- per seksjon. Kommunale avgifter faktureres to ganger i året. Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2025. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger i Sandnes kommunen. Denne fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

Velforening
Boligene vil inngå i en felles velforening med de øvrige boligeiere innenfor reguleringsplan B3.1. Boligeiere i Hanahøyden er pliktige til å være medlem av velforeningen og betale medlemskontingent som pr. juni 2024 var på kr 1.500,- pr år pr bolig (denne kostnaden inngår i fellesutgiftene nevnt over) og ev. øvrige driftskostnader for velforeningen.

Velforeningen driftes av beboerne i
området. Det vises til vedtekter for velforeningen. Gjeldende vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring
Frem til overtakelsen er eiendommen forsikret av utbygger. Ved overdragelse av boligene til kjøperne, vil sameiet være ansvarlig for tegning av forsikring for bygget. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

OFFENTLIGE FORHOLD
Reguleringsplan/bestemmelser
Detaljregulering for delfelt B3.1, i Ha07, del av gnr. 38 bnr. 14 og 48 - Hana - PlanID 2014124 med siste planendring godkjent 22.06.22. Prosjektet er en del av en større utbygging i området. Reguleringsplanen kan fås ved henvendelse megler, eller på Sandnes kommunes hjemmeside.

Vei, vann, avløp og overvann
Private anlegg frem til offentlig tilknytning. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold av den private delen av vei, vann, avløp og overvann frem til offentlig tilknytning.
Tinglyste servitutter/heftelser/rådighetsinnskrenkninger
Seksjonene selges fri for pengeheftelser. Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet, er det iht. eierseksjonsloven lovbestemt pant til fordel for de øvrige sameierne for et beløp begrenset oppad til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Sandnes kommune, Lyse, Altibox og andre som har kummer, ledninger og lignende liggende i grunnen, samt stolper og lignende stående på ubebygde deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Utbygger tar forbehold om å tinglyse nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold, velforening, infrastruktur eller forhold pålagt av myndighe-tene knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning som følge av slik tinglysing. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
1970 -1/43 Dokument nr.: 561 – Erklæring/avtale
1972 - 1/43 Dokument nr.: 198 Erklæring/avtale
2020 - 1/200 Dokument nr.: 3054766- Bestemmelse om Vann/kloakk
2020 - 1/200 Dokument nr.: 3054766- Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
2020 - 1/200 Dokument nr.: 3054766- Bestemmelse om fiber-/data- /telekabel
2020 - 1/200 Dokument nr.: 3054766- Erklæring/avtale
2020 - 1/200 Dokument nr.: 3054766- Erklæring/avtale
2020 - 1/200 Dokument nr.: 3054766- Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Konsesjon
Kjøpet krever ikke konsesjon.

Ligningsverdi og kommunale avgifter
Ligningsverdi er p.t. ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie).

Ligningsverdien for primærboliger vil normalt utgjøre inntil ca. 30 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil ligningsverdien utgjøre 80 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Se http://www.skatteetaten.no for nærmere informasjon.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

Priser
Pris, omkostninger og felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Kjøpesummen er fast fra avtaleinngåelse til overtakelse. Utbygger forbeholder seg retten til å endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte boliger uten forutgående varsel. Dersom det kommer flere bud på samme bolig, forbeholder utbygger seg retten til å anta høyeste bud.

Omkostninger
Tinglysingsgebyr for elektronisk innsending av skjøte (til Staten) kr 545,-
Tinglysingsgebyr pr pantedokument ved elektronisk innsending (til Staten) kr 545,-
Attestgebyr (pr stk., til Staten) kr 260,-
Startkapital Sameie Hana Høyden (til sameie) kr 6.000,-
Etableringsomkostninger sameie (til Selger) kr 5.270,-
Anleggsbidrag (til Selger) kr 8.400,-
Omkostninger kr 21.020,-

I tillegg til ovennevnte omkostninger skal det betales dokumentavgift til staten. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomteverdien på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er dokumentavgiften antatt å bli kr 181,- pr. m2 BRA-i for leilighetene. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsbetingelser
Kr 100.000,- forfaller 14 dg etter varsel om byggestart, forutsatt at Selger har utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Renter på klientkonto tilfaller Kjøper fram til §47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at Selger ikke kan disponere over beløpet.

Restkjøpesummen + omkostninger og ev. tilvalg skal være innbetalt til meglers klientkonto tre dager før overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. buofl. §47. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

Finansieringsbekreftelse ved kjøp
Skriftlig finansieringsbevis/bekreftelse på finansiering fra bank el. annen finansinstitusjon, skal fremlegges senest 10 dager etter signering av kjøpekontrakt.
Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne
Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til kr 50.000, - per enhet.
I tillegg betaler oppdragsgiver kr 6.250, - i oppgjørs-tjenester. Markedsføring kommer i tillegg etter avtale.

VIKTIG INFORMASJON

Generelle forutsetninger
Avtalen anses inngått når kjøper har levert megler bindende kjøpstilbud, utbygger har akseptert dette, og aksept er meddelt kjøper. Salgsoppgaven med vedlegg utgjør sammen med akseptbrev og tegninger de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle eiendommen.

Dokumentenes rangordning
1. Bindende kjøpstilbud
2. Salgsoppgave med vedlegg
3. Tegninger
4. Brosjyremateriell

Illustrerte perspektiv er ikke å anse som en del av kontraktgrunnlaget da disse vil avvike fra leveransen. Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova bruker benevnelsene entreprenøren og forbrukeren, noe som tilsvarer utbygger og kjøper i kontraktsdokumentet. Bustadoppføringslova sikrer kjøperen rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten jfr. bustadoppføringslova § 3. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse dersom kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfelles vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 03. juli 1992 nr.92. Utbygger kan likevel akseptere å selge etter bustadoppføringslova, men da vil ikke buofl. §§12, 18 og 52-54 komme til anvendelse. Leveransebeskrivelsen beskriver den tekniske standard som inngår i leveransen. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Dersom det ikke er henvist til noe annet gjelder følgende:

• Offentlige lover, forskrifter og standarder med hensyn til krav, utførelse og materialbruk.
• Ellers gjelder den til enhver tid gjeldende byggeforskrift for prosjektet.

Lovverket
Handelen reguleres i forbrukerforhold av lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), når bindende avtale om kjøp er inngått før ferdigstillelse av bygget. Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse i de tilfellene handelen kan anses å være et ledd i næringsvirksomhet, når kjøper kan anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova), og rettigheter som følger av bustadoppføringslova vil da ikke gjelde selv om de eksplisitt følger av salgsinformasjonen.

Garantier
For boliger som selges etter bustadsoppføringslova skal utbygger stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser i form av garanti etter buofl. § 12 og ev. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter utbyggers aksept av kjøpers bud. Dersom utbygger har tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger, ramme- eller igangsettingstillatelse skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er oppfylt eller bortfalt, og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Frem til overtakelse skal garantien være på 3% av kjøpesummen. Garantien økes til 5% ved overtakelse, og er gjeldende i 5 år etter overtakelsen.

Avbestilling
Ved avbestilling før utbygger har vedtatt byggestart skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Dersom Kjøper avbestiller etter at Utbygger har vedtatt byggestart kan Utbygger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. buofl. §53.
Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Bustadoppføringslova § 52 til og med § 54 om avbestilling kommer ikke til anvendelse der Kjøper gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet eller der Kjøper er en juridisk person. Kjøper har derfor ingen rett til å avbestille, og dersom kjøper ikke oppfyller sine kontraktsforpliktelser vil selger har rett til å blant annet kreve erstatning og/eller heving dersom vilkår for dette er til stede iht. Bustadoppføringslovas bestemmelser.

Videresalg av kontrakt
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre et gebyr fra Kjøper til Selger på kr 75.000. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes.
Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med sluttoppgjør av boligen.

Tilvalg/endringer
Kjøper kan kreve tillegg/endringer av leveransen iht. buofl. § 9, begrenset til 15% av kjøpesum. Muligheten for å gjøre endringer/tilvalg vil være tidsbegrenset. Etter igangsetting av byggeprosessen vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Utbygger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for utbygger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Utbygger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg/endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Det vil ikke være mulig/begrensende muligheter å flytte faste installasjoner som rør, ventilasjon og avløp.

Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/endring som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking/ Kjøpers innbetaling
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Utbyggers forbehold
Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:
- prosjektet oppnår tilstrekkelig salg (50 % av salgsverdi) i prosjektet og får åpnet byggelån
- nødvendige offentlige godkjenninger og tillatelser for igangsetting av byggearbeidene i samsvar med søknad
- kontrakt med entreprenør inngås, og Selgers styre vedtar igangsetting

Selger er bundet av kontrakten dersom han ikke gjør forbehold for gjennomføring gjeldende senest innen 30.06.2026.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

Forskyvninger av byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene gir ikke grunnlag for å gjøre Utbygger ansvarlig for døgnmulkt eller andre krav. Utbygger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

For øvrig gjelder disse forbeholdene for gjennomføring av kontrakten;
Utbygger tar forbehold om å kunne endre prisene på ikke solgte boliger uten forutgående varsel. Utbygger tar forbehold om endringer i kjøpsomkostningene som følge av ev. endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Alle perspektiver, illustrasjoner og møblerte tegninger/planskisser er kun for å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det vil derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen som bl.a. møbler/garderober/sanitærutstyr etc. Innvendige rørføringer kan bli endret.

Nedforinger, dragere, søyler, lister og innkassinger kan avvike i forhold til illustrasjoner og tegninger i salgsprospektet, annonser, internett og andre markedsføringskanaler - som følge av at dette ikke er ferdig prosjektert på salgstidspunktet.

Kjøper oppfordres særskilt til å vurdere solforhold, utsikt og beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før et eventuelt kjøpstilbud inngis. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektert og at endringer vil forekomme.

Tegningene i salgsbrosjyren er ikke i målestokk og må derfor ikke benyttes for beregninger ettersom avvik kan forekomme. Utbygger har tegninger i riktig målestokk tilgjengelig. Tegningene er utarbeidet av arkitekt og det tas forbehold om at det vil komme mindre endringer som følge av prosjektering av boligene. Endelige tegninger blir utarbeidet når prosjekteringen er ferdig og vil følge kontrakt som vedlegg.

Utbygger forbeholder seg retten til å kunne gjøre endringer/justeringer av fasadeutforming, vindu, rom med mer - ut fra det foreliggende tegningsgrunnlaget. Opplysninger gitt i salgsprospekt, internett, annonser og andre markedsføringskanaler er gitt med forbehold om Selgers rett til endringer som er nødvendig og hensiktsmessig uten at den generelle standarden forringes, samt eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene. Alle tegninger for er utarbeidet av arkitekt. Det tas forbehold om inntil 5 % avvik på areal da arealet ikke er målt opp av takstmann. Arealavvik inntil 5 % gir ikke kjøper rett til erstatning. Det tas forbehold om skrivefeil i tekst og tallstørrelser.

Kjøper aksepterer at korrespondanse mellom kjøper og selger/megler hovedsakelig foregår pr e-post.
Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, kan nå tilby en god og sikker sanering.
Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligen. Alle boliger bør derfor ventileres godt det første året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig. Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overtakelse.

Overtakelse
Boligene planlegges ferdigstilt ca. 16 måneder etter varslet byggestart. Tidligste mulige oppstart er i Q4 2025, forutsatt at alle utbyggers forbehold er avklart, med overtakelse i Q1 2027. Avvik i byggeperioden kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. Selger vil holde Kjøpere orientert om fremdriften og orientere ved eventuelle endringer i denne.

Selger skal sende en skriftlig orientering til Kjøper om forventet tidspunkt for overtakelse av Boligen ca. 6 måneder før forventet overtakelse, samt ved enhver vesentlig endring i tidligere angitt tidspunkt for forventet overtakelse. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt. Selger vil to måneder før forventet overtakelse varsle antatt ukenummer for overtakelsen. Dette er ikke en bindende frist for overtakelse iht. bustadoppføringslova.

Endelig overtakelse vil bli varslet med 4 ukers skriftlig varsel.
Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.
Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg.
Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.
Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til megler. Det samme gjelder så lenge midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av boligen ikke kan nektes av kjøper selv om utomhus arealer ikke er ferdigstilt. Forutsetningen er imidlertid at kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen. Uferdig arbeid anmerkes i overtakelsesprotokollen på overtakelsesbefaringen. Alle boliger overtas i ryddig og rengjort stand (bygg vask).

Oppgjør
Utbetaling av oppgjør til utbygger forutsetter at megler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er overført kjøper. Utbetaling av oppgjør til utbygger kan imidlertid foretas før hjemmel er overført kjøper under forutsetning av at utbygger stiller garanti iht. bustadoppføringslovas § 47. Kjøpers innbetaling blir i så fall å betrakte som et forskudd.

Dette oppgjøret skal tinglyses elektronisk - kjøpers Bank ID-signerte pantedokument må sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn: 940 434 254, Eiendomsmegler Norge, Nybygg Rogaland. Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til Bank ID-signering av pantedokument må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir/elektronisk). Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Mangler og tilbakehold
Ev. mangler ved overtakelsen skal anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan kreve tilbakehold av innbetalt beløp frem til hjemmel er overført kjøper. Tilbakeholdet skal stå i forhold til påberopt mangel.

Dersom det holdes tilbake et uforholdsmessig beløp kan kjøper komme i betalingsmislighold overfor utbygger. Kjøper og utbygger kan også gjøre avtale om deponering av en del av kjøpesummen til en eller flere spesifikke mangler er bragt i orden.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for boligens bruksverdi, har selgeren rett til å gi kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer. Hvis kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtakelsesforretning, anses boligen som godkjent, hensyntatt bestemmelsene i bustadoppføringslova om dette.

Brukstillatelse
Utbygger skal fremlegge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før overlevering av boligen. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at Kjøper ikke overtar.

Salgsvilkår
Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:
1) Prisliste, (kontakt megler).
2) Leveransebeskrivelse, datert 11.06.2025
3) Romskjema, datert 11.06.2025
4) Fasade-, snitt- og plantegninger, datert 17.06.2025
5) Utomhusplan, datert 17.06.2025
6) Utkast sameievedtekter Hana Høyden, datert 14.05.2025
7) Utkast til driftsbudsjett for sameiet Hana Høyden, datert 18.06.2025
8) Sameieavtale for Sameiet Øygard Garasjeanlegg
9) Vedtekter Velforening Øygard B3.1
10) Standard kjøpekontrakt for prosjektet
11) Reguleringsplan m/bestemmelser
12) Matrikkelbrev
13) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
14) For bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Dokumentnummer 3-14 fås ved henvendelse til megler. Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Salgsoppgavedato
Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgave/prospekt kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave/prospekt og prisliste som finnes på eiendomsmeglervest.no og prosjektets hjemmeside.

Eiendomsmegler Norge
Prosjektet selges av Eiendomsmegler Norge, avd. Nybygg. Vi har i dag salgskontorer i Hordaland, Rogaland og Sogn og Fjordane.
Vi legger stor vekt på høy faglig standard hos alle våre medarbeidere, og satser på høy kompetanse og faglig utdannete meglere. Gjennom vårt kontornett på Vestlandet har vi en sterk lokal forankring og meglere som kjenner boligmarkedet der du bor. Høy faglig kompetanse og lokal kunnskap gjør oss profesjonelle og gir oss nødvendig erfaring og kunnskap om markedet, lovgivning og boligrådgivning.

Planlegger du å kjøpe ny bolig i et boligprosjekt? Start med gratis meglertakst - så vet du hva boligen din er verdt. Da får du en profesjonell vurdering av boligens verdi i dagens marked basert på meglere kunnskap om prisen på eiendommen og beliggenhet. Med vår erfaring og lokalkunnskap har våre meglere tilgang til solid dokumentasjon på prisutvikling i ditt nærområde.

Besøksadresse: Forusparken 2, 4033 Stavanger
Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud
Alle kjøpstilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpstilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Gi kun skriftlige kjøpstilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpstilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpstilbudet skal inngis på Eiendomsmegler Norge sitt kjøpestilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker Bank ID når du legger inn elektronisk kjøpstilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpstilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpstilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte bud knappen til Eiendomsmegler Norge som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på eiendomsmeglervest.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpstilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpstilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpstilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpstilbudet er mottatt. Kjøpstilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpstilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av bud journalen bli oversendt Kjøper og Selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpstilbudet fremmes gjennom fullmektig.
Andre som har levert inn kjøpstilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert bud journal.

Egne regler for inngivelse av kjøpstilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Utkast vedtekter

Revidert 14.05.2025

1 Navn
Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Hana Høyden.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst xx.xx.25.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 2253 i Sandnes kommune.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: Sportsbod
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
Sameiet er en del av et utbyggingsområde hvor parkering er anlagt i egen anleggseiendom, gnr. 38 bnr. 2844 og driftes i et eget sameie, Sameiet Øygarden Garasjeanlegg.
For området er det en felles velforening, som alle seksjonseierne er pliktig medlem av. Denne medlemsplikten skal tinglyses på eiendommen.
Årskontingent dekkens inn via felleskostnadene.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.
Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de.

4-4 Enerett til bruk
Seksjonseiere i første etasje har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal.
Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1.
Eneretten gjelder frem til 2055.
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser
Seksjonseierne kan kjøpe parkeringsrettighet beliggende i eget parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget er felles for området og drift og bruk reguleres i eget felles sameie, Sameiet Øygarden Garasjeanlegg. Egne vedtekter gjelder.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38
(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Årsmøtets form
(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

• behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

• velge styremedlemmer

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

10-6 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

• endring av vedtektene

• beslutning om ombygging, påbygging eller andre

endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

• omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

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

• samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt

• samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

• salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

• oppløsning av sameiet

• tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

• tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

• at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

• innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen

• innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon
(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post: xx

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Utkast budsjettforslag

Revidert 19.06.2025

Totale innbetalinger	
Fellesutgifter drift	489 600
Altibox/fiberaksess kostnader	21 360
A konto energi og varmtvann - akr 400pr mnd	96 000
Kostnader garasje/fellessameie	
Sum innbetalinger	**606 960**
Totale utbetalinger	
Styrehonorar	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230
Elektrisk energi	35 000
Vaktmester	25 000
Renhold	30 000
Bygningsmessig vedlikehold	108 000
Velforening - est kr 1500pr år/enhet	30 000
Energi og varmtvann - est	96 000
Forretningsførerhonorar	22 125
Drift heis	30 000
Div adm. og org.messige kostnader	25 000
Altibox/ fiberaksess	21 360
Forsikring - byggning	75 000
Andre Drifts og service kosntader	32 000
Totale driftskostnader	**563 715**
Driftsresultat	43 245

Utkast felleskostnader

Revidert 19.06.2025

Felleskostnad som fordeles etter brøk er estimert til kr 30 pr enhet.
I tillegg vil det tilkomme kostnader til:

- Altibox/ fiberaksess tilkobling som er estimert til kr 89 pr mnd pr enhet

- Kostnader til fellessameie/garasje som er estimert til kr 350 pr mnd pr p-plass.
Kun for de som har kjøpt p-plass

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå
i driften av sameiet med kr 450,- pr. enhet pr. mnd. (kun til info)

Områdets Velforening - kontingent est. Kr 1500 pr år/enhet
- tas inn via felleskosten

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året
vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital
til fremtidig vedlikehold.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

Illustrasjonen er kun for inspirasjon, og det kan forekomme avvik.
Den viser ikke standard leveranse.

6 grunner til å velge ny bolig

Fem års garanti – ekstra trygghet fra dag én
Når du kjøper nytt, får du med en solid fem års garanti og reklamasjonsrett. Skulle noe oppstå, er du godt ivaretatt – og vi følger deg opp allerede etter det første året for å sikre at alt er i topp stand.

Fast pris – ingen stress, ingen budrunde
Du vet akkurat hva boligen koster. Med fastpris slipper du usikkerheten og presset i budrunder, og kan kjøpe i ro og mak – uten å gå over budsjett.

Lavere dokumentavgift
Ved kjøp av ny bolig beregnes dokumentavgiften kun av tomteverdien, ikke hele kjøpesummen. Det betyr lavere kostnader og mer penger igjen til møbler, interiør og alt som gjør boligen personlig.

Ingen oppussing – bare å flytte rett inn
Alt er nytt, moderne og klart til bruk. Du slipper gamle bad, slitne kjøkken og dyre overraskelser – og får en bolig som møter dagens krav til kvalitet, komfort og sikkerhet.

Lavere strømregning og bedre inneklima
Nybygg har energieffektive løsninger som holder godt på varmen og sørger for god ventilasjon. Resultatet? Et behagelig inneklima – og lavere strømregning.

Et grønnere og smartere valg
Nye boliger bygges med tanke på fremtiden – med bærekraftige materialer og løsninger som tar vare på både deg og miljøet.
Det er godt for planeten – og for verdien på boligen din.

BARLINDHAUG
EIENDOM

Eiendomsmegler Norge

Kontakt megler

Nina Inman

Eiendomsmegler
934 04 720
nina.inman@emvest.no

Cecilie Grimsrud

Eiendomsmegler
958 93 290
cecilie.grimsrud@emvest.no

HANA
HØYDEN

Drøm deg bort på hanahoyden.no

19.06.2025