PRIVATMEGLEREN

HOVEMARKA 42 B

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hovemarka 42B

Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	22 min 2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	14 min 1.3 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 34 klasser	17 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 1.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	5 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovsbakken Linje 23, 27, E90, 92, N95	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	22 min 2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 17.3 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Kreativ barnehage Hove (1-6 år) 89 barn	9 min 0.8 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	15 min 1.3 km
Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hove39	6 min
Kiwi Lundehaugen	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	20 min
Apotek 1 Maxi	20 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	20 min

SPORT

Austrått skole	10 min
Lunde-skeifeltet balløkke	12 min
Ganddal Terapi & Trening	9 min
Synergi Treningssenter	17 min

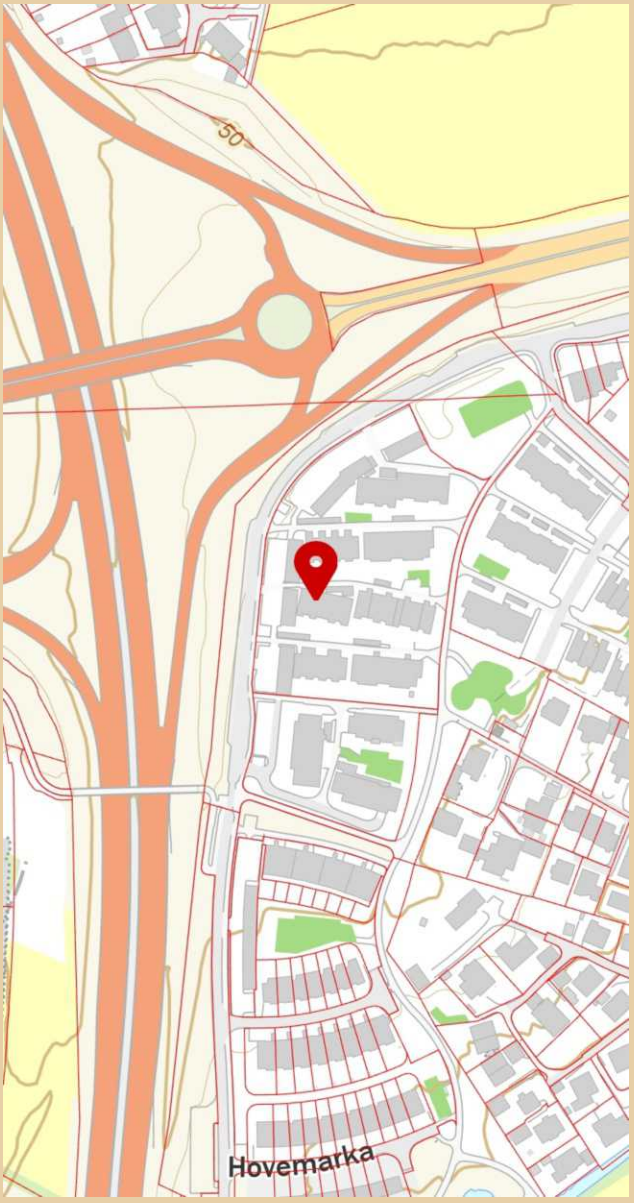
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Tilstandsrapport

Hovemarka 42 B , 4325 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 44, bnr. 214, snr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 23.07.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3931 **Eiendomsverdi ref nr:** AM7426

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand. Våtrom har redusert levetid.

Leilighet - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Veranda i tre konstruksjon.Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er med parkett.
Veggene og himlingene har malte plater.
Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Fliser er lagt over org vinylbelegg.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og er utstyrt med kjøl/fryseskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

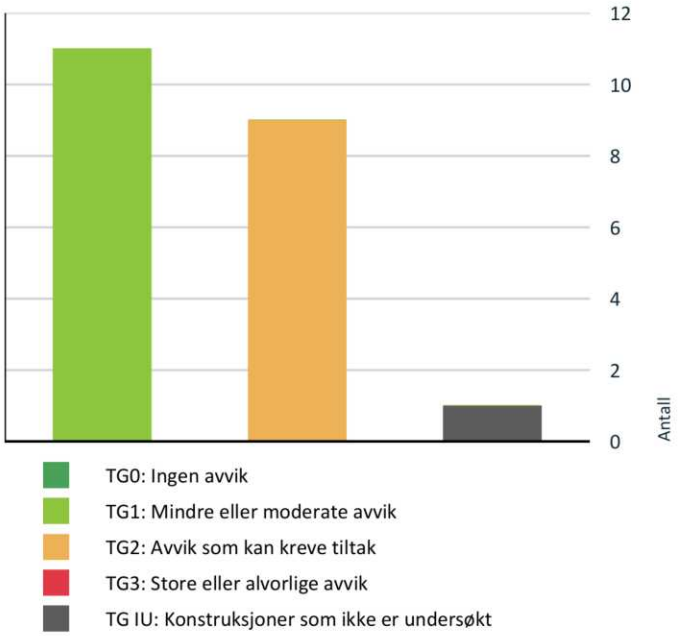
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av typen asfaltpapp . Ukjent type undertak.
Grunnet manglende tilkomst og hms vurdering er ikke tekkingen besiktiget. Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Rustskader på hengsler på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak
• Rust på hengslene bør fjernes og overflatene behandles for å hindre videre korrosjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert funksjon og levetid på hengslene, samt problemer med åpning og lukking av døren.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda i tre konstruksjon.Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk, håndrekke og søyler bærer preg av litt alders/værslitasje.
Se også eiers egenerklæring punkt 15.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold av rekkverk, håndrekke og søyler for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller svekket sikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er med parkett.

Vurdering av avvik:
• Stedvis litt overflateslitasje/merker i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes utbedret eller skiftet ved behov, for å unngå videre slitasje og redusert estetisk kvalitet. Nødvendigheten av tiltak vurderes av ny eier.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte plater.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Fliser er lagt over org vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Fliser er lagt over originalt vinylbelegg. Vinylbelegg har sveiseskjøter og er ment for å ligge synlig slik at sveiseskjøter jevnlig kan kontrolleres. Når man legger fliser over vinylbelegget vil man ikke lenger ha mulighet for kontroll. Sprekker i sveiseskjøter vil føre til en utett membran.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne fliser og vurdere tilstanden på det originale vinylbelegget, samt etablere et godkjent vanntett sjikt dersom nødvendig. Konsekvensen av dagens løsning er at eventuelle skader eller sprekker i sveiseskjøtene ikke kan oppdages eller utbedres, noe som øker risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate av laminat og er utstyrt med kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Litt slitasje på noen av frontene samt litt svelling under benkeplaten ved vask.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre eller overflatebehandle fronter med slitasje, samt tette eller forsegle området med svelling under benkeplaten ved vask for å hindre videre skade og fuktopptak.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt skadeomfang, redusert levetid på innredningen og risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

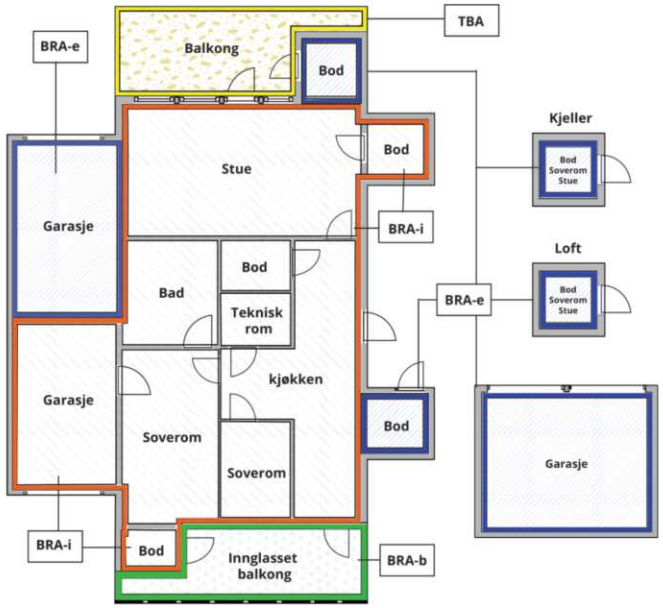
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	47			47	5
SUM	**47**				**5**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Anne Marie I Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	44	214		44	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovemarka 42 B

Hjemmelshaver
Andersen Anne Marie Ingvaldstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i rekkehus beliggende på Hove.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

enova

Energiattest



Adresse	
Hovemarka 42B, 4325 SANDNES	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323563**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22615467**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **214**
Seksjonsnummer **44**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,80 kWh/m²	**6 993 kWh**



Hovemarka 42B, 4325 SANDNES

Detaljering

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

Hovemarka 42B, 4325 SANDNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260040
Addresse	Hovemarka 42 B		
Postnr.	4325	Sted	SANDNES
Selgers navn	Anne Marie I Andersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank 1

Polise/avtalenr.:

16312495

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk på bade og kjøkkenet som er fikset med plumbo.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På baderom vasken måtte me forlenge utstikket fra veggen på røre siden det var for kort.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det er 10 år siden husker ikkje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle terrasser i andre i etasje i bygge har en feil med at noen skinner sklir ut når blir fuktig men sameiet styret har tenkt og fikse det. Og så har styret tenkt og bytte vinduer og dører etterhvert.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vedlikehold.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet styre har kontroll på det.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasser på alle i andre etasje må repareres. Og dei skal kanskje bytte vinduene og dører men det ikkje bekreftet enda.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

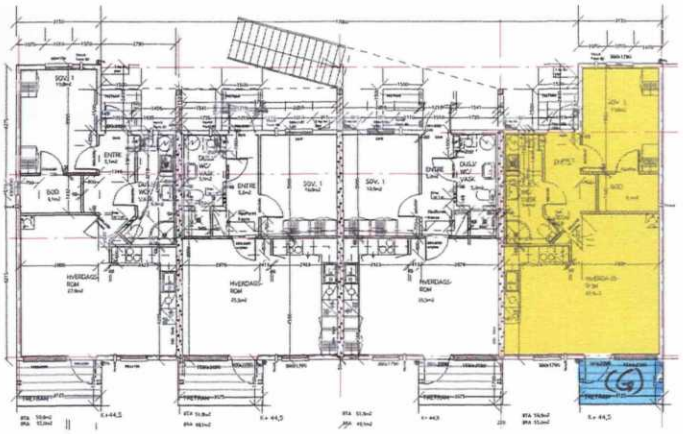
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.07.2026

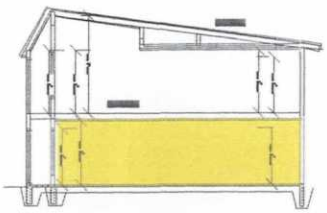
Signert av *Anne Marie I Andersen*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Snr. 39

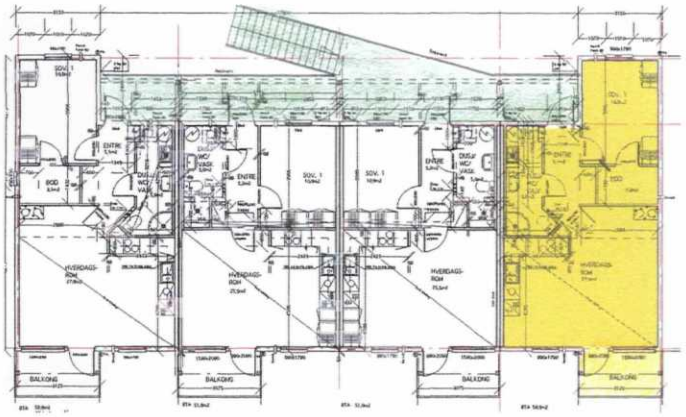


HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

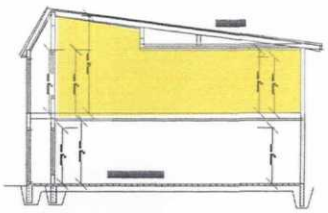
SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **39**

37.



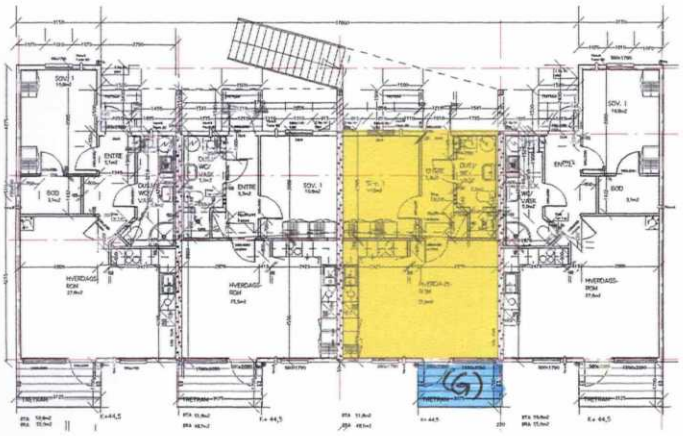
Snr. 40



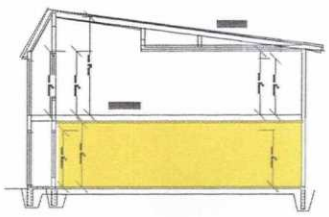
HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **40**



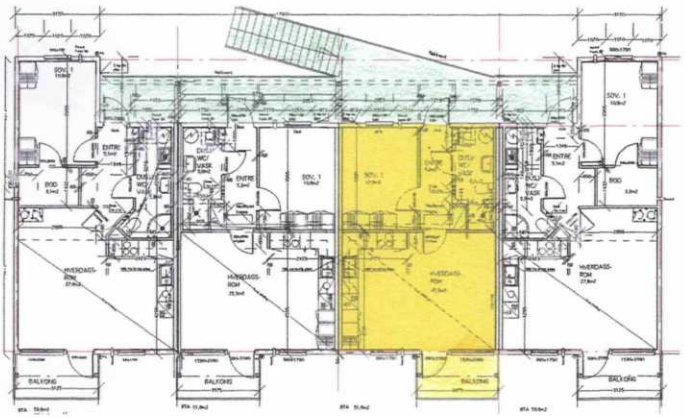
Snr. 41



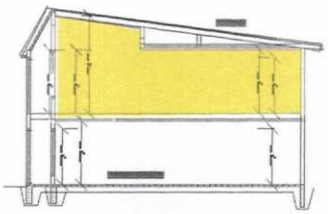
HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **41**



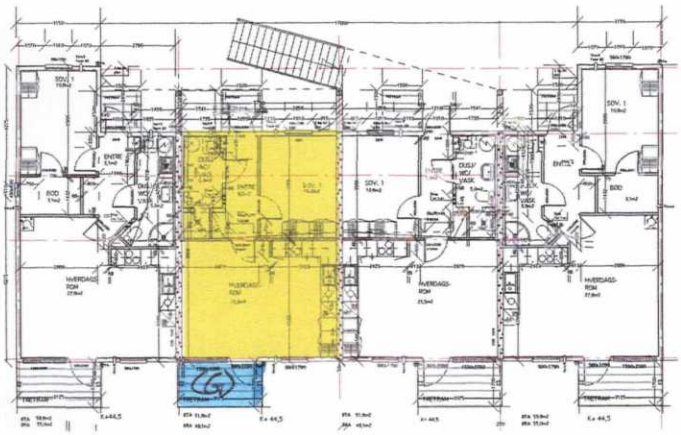
Snr. 42



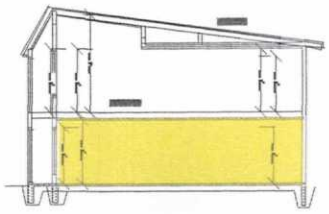
HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **42**



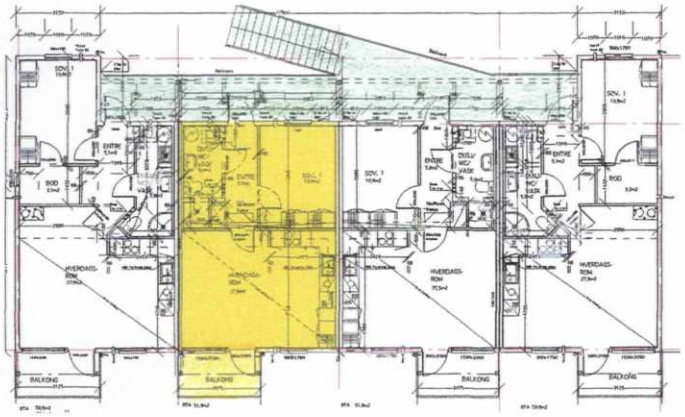
Snr. 43



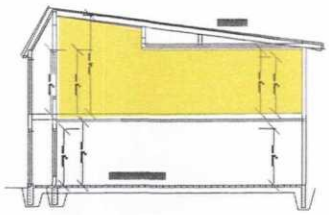
HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **43**



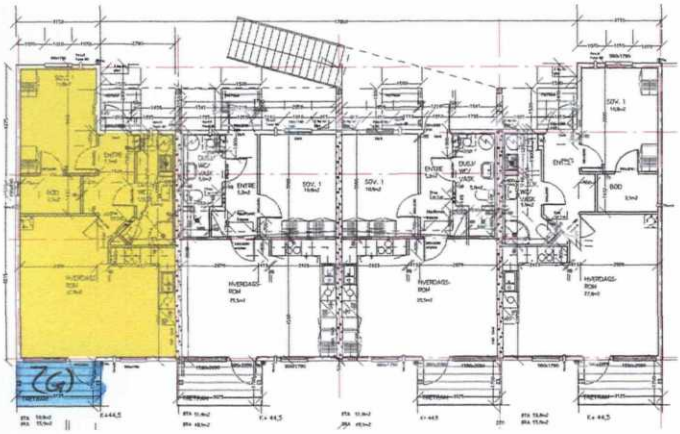
Snr. 44



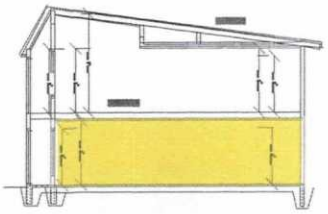
HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **44**



Snr. 45

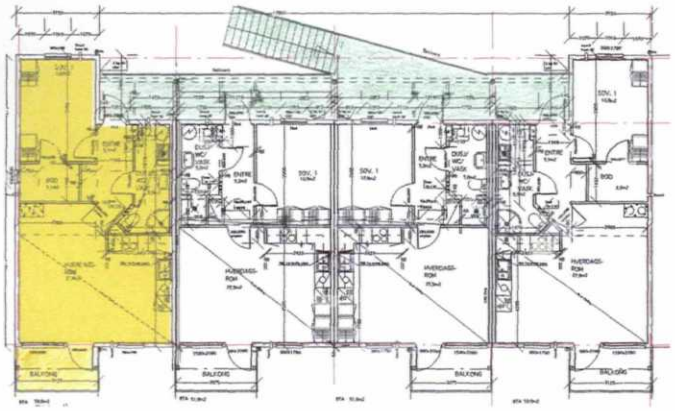


HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

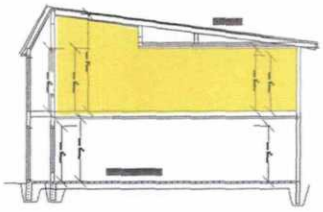
SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **45**

4/3



Snr. 46



HOVEMARKA I SANDNES KOMMUNE

SITUASJONSKART DELFELT **B**

LEILIGHET **46**

Boligopplysninger:

Sameiet Hovemarka
Hovemarka 42 B
4325 SANDNES

Vår ref.: 1316/44
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Anne Marie Ingvaldstad Andersen

Organisasjonsnr: 987 022 639 **Seksjonsnr:** 44

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 001**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 830
	Garasjedrift	72
Tilleggsytelser:	Altibox Fiber aksess	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	25 080	Gjeld siste årsoppg.:	25 935
Klient ajourf. lån:	2 056 752,85	Klient gj. s. årsoppg.:	2 126 842

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16365644814, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.06.2026: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 17.06.2026: 2 056 753
Andel av saldo: 25 081
Første termin/første avdrag: 28.09.2022 (siste termin 28.03.2032)
P.t rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Tonje Osaland Frydenberg
Adresse: Hovemarka 34 A
Postnr/-sted: 4325 SANDNES
Telefon: Mob.: 41622256
E-post: sameiet.hovemarka@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 935	Andre inntekter:	808
Annen formue:	23 610	Utgifter:	1 924		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2004
Gårds/bruksnr: 44/214
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562493

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	48
Parkeringstype:	Egen garasje ()		

Boligopplysninger:

Sameiet Hovemarka
Hovemarka 42 B
4325 SANDNES

Vår ref.: 1316/44
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Anne Marie Ingvaldstad Andersen

Organisasjonsnr: 987 022 639

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2

Fasiliteter:

- 7 rekkehusrader - 58 boligseksjoner.
- Sameiet har vedtatt vedtekter og ordensregler.
- Dyr er tillatt så lenge det ikke sjenerer andre. Se ordensregler for sameiet.
- Styret skal undrrettes om alle leieforhold.
- Vaktmestertjenester.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Det er lademuligheter i sameiet.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Ref Eierseksjonens § 30 For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt protarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HOVEMARKA

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner ... 3
3 Rettslig råderett ... 4
3-1 Rettslig råderett ... 4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
4-1 Rett til bruk ... 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 4
4-3 Ordensregler ... 4
4-4 Enerett til bruk ... 4
5 Parkering ... 5
5-1 Sameiets parkeringsplasser ... 5
5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 5
5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5
6 Vedlikehold ... 5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 7
7-1 Felleskostnader ... 7
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
7-3 Heftelsesform ... 7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ... 7
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7
9 Styret og dets vedtak ... 7
9-1 Styret - sammensetning ... 7
9-2 Styrets oppgaver ... 8
9-3 Representasjon og fullmakt ... 8
10 Årsmøtet ... 8
10-1 Myndighet ... 8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 9
10-5 Møteledelse og protokoll ... 9

10-6 Stemmerett og fullmakt 9
10-7 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Ugildhet og mindretallsvern 10
12-1 Ugildhet 10
12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hovemarka. Sameiet ble stiftet 15.5.2004.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 44 bnr. 214 i Sandnes kommune. Bygningsmassen består av tomannsboliger og rekkehus.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. På fellesarealet er det tildelt eksklusiv bruksrett, se pkt 4-4

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) Følgende rettssubjekter kan enkeltvis eller samlet ikke eie mer enn 10 % av seksjonene i sameiet:

a) staten
b) fylkeskommuner
c) kommuner
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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 øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

De respektive seksjoner har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og en utvendig bod. Resterende p-plasser på sameiets fellesareal skal være frie gjesteparkeringsplasser i henhold til reguleringsplan, og kan også benyttes av andre beboere utenfor sameiet.

Seksjonene i 1. etasje, samt rekkehusene, har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/uteareal mot sør som er avmerket til boligformål i reguleringsplanen, samt seksjonene 23-26 og 55-58 som har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/ utearealer som er avmerket til boligformål mot nord.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Eneretten faller bort uten kompensasjon tretti år etter at den ble opprettet.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser ligger på sameiets fellesareal, og er tildelt seksjonseier som eksklusiv bruksrett, se pkt 4-4. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret viss det er gode grunner for dette.

5-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene som er tildelt ved bruksrett kan seksjonseier ikke leie ut til andre uten samtykke fra styret. Seksjonseier kan ikke selge p-plassen sin til andre.

Styret kan leie ut eventuelt ledige parkeringsplasser til andre seksjonseiere i Sameiet.

5-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

5-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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. Sameiet skal også vedlikeholde utvendig kledning og utvendige boder, grøntarealer, lekeplasser og private stikkveier/ gangveier.

(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:

(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.

Sameiet Hovemarka



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Hovemarka.

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

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

Generalforsamlingen gjennomføres digitalt. For å delta må du logge inn på Min side via bate.no

Mandag 23.03.2026, kl. 09:00

Digitalt via Min side

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlem for to år
- 5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Hovemarka

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Gerd Lise Ersland velges til å signere protokollen.

Styrets innstilling: Grunnet lav deltakelse på tidligere årsmøter velges et styremedlem til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90.000 Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Hans Erik Kolstrup Hansen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Hans Erik Kolstrup Hansen velges som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Hans Erik Kolstrup Hansen blir valgt inn i styret for 2 år.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 739 760	1 676 415	1 800 676
Innbetalt til felles lån - avdrag		0	158 008	0
Innbetalt til felles lån - renter		0	1 746	0
Tillegg felleskostnader		33 600	33 600	34 776
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		68 904	68 904	68 904
Lading el-bil		29 516	21 568	20 000
Sum Inntekter		**1 871 780**	**1 960 241**	**1 924 356**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	102 690	102 690	102 690
Forretningsførerhonorar		105 960	100 716	110 954
Tilleggstjenester forretningsfører		11 983	28 495	19 160
Revisjonshonorar	2	10 905	10 318	10 500
Vaktmestertjenester		201 979	193 399	208 541
Drift og vedlikehold	3	415 721	449 728	636 843
TV og/eller internett		68 904	68 904	68 904
Forsikringer		212 103	186 874	237 556
Energi/strøm		63 680	47 800	60 000
Administrasjonskostnader		27 639	9 949	29 000
Sum kostnader		**1 221 563**	**1 198 872**	**1 484 148**
Driftsresultat		**650 217**	**761 368**	**440 208**
Finansielle poster				
Renteinntekter		66 267	58 870	50 000
Rentekostnader		156 891	179 859	138 647
Netto finanskostnader		**90 624**	**120 989**	**88 647**
Resultat	**4**	**559 592**	**640 379**	**351 561**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Parkeringsanlegg	5	3 135 588	3 135 588
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 135 588**	**3 135 588**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		260 195	228 160
Andre fordringer		4 942	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 945 105	1 673 549
Sum omløpsmidler		**2 210 242**	**1 901 709**
SUM EIENDELER		**5 345 830**	**5 037 298**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 943 345	2 383 753
Sum egenkapital	**6**	**2 943 345**	**2 383 753**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	2 126 842	2 390 066
Sum langsiktig gjeld		**2 126 842**	**2 390 066**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 942	1 867
Leverandørgjeld		263 647	254 403
Påløpne renter		1 515	1 828
Annen kortsiktig gjeld		5 539	5 380
Sum kortsiktig gjeld		**275 642**	**263 479**
Sum gjeld		**2 402 485**	**2 653 545**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 345 830**	**5 037 298**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tonje Osaland Frydenberg	Hans Erik Kolstrup Hansen	Gerd Lise Ersland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Sum personalkostnader	**102 690**	**102 690**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	239 802	262 339
6630 Vedlikehold uteområde	100 057	128 405
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	27 862	13 420
6780 Drifts- og serviceavtaler	44 413	41 977
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	**415 721**	**449 728**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**559 592**	**640 379**
Avdrag på lån	-263 224	-408 241
Endring arbeidskapital	**296 369**	**232 138**
Omløpsmidler	**2 210 242**	**1 901 709**
Kortsiktig gjeld	**275 642**	**263 479**
Arbeidskapital	**1 934 599**	**1 638 230**

Note 5 - Varige driftsmidler

	Parkeringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 135 588
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 135 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 135 588
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	2 943 345	559 592	2 383 753
Sum Egenkapital	**2 943 345**	**559 592**	**2 383 753**

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	**16365644814**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	28.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 390 066
Avdrag i perioden:	263 224
Lånesaldo 31.12:	**2 126 842**
Saldo 5 år frem i tid:	496 539

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hovemarka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hovemarka

Styreleder	Tonje Osaland Frydenberg (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Hans Erik Kolstrup Hansen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Gerd Lise Ersland (sign.)	24.02.2026

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Hovemarka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JAIE8-2PIC1-OLN31-PYASH-CAU2W-E2F9A

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Molde Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JAIE8-2PIC1-OLN31-PIYASH-CAU2W-E2F9A

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-25 11:57:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JAIE8-2PIC1-OLN31-PYASH-CAU2W-E2F9A

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Hovemarka

Sameiet Hovemarka ligger i Sandnes kommune og består av 58 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 987022639.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tonje Osaland Frydenberg
Styremedlem, Gerd Lise Ersland
Styremedlem, Hans Erik Kolstrup Hansen

Styrets arbeid i 2024

Endringer i styret.

Vi takker John for mange år som styreleder. Sameiet ga han en oppmerksomhet for hans innsats.

Tonje ble valgt inn som ny styreleder, Gerd Lise fortsatte som styremedlem og Hans Erik er ny inn i styret som styremedlem.

I mai hadde vi dugnad. 18-20 beboere som deltok. På dugnaden fikk vi beiset de nye gjerdene langs parkeringsplassene, flekket med maling , kostet, luka og ryddet å rengjort på lekeplassene.

Styret har også hatt egne dugnader gjennom året. Ryddet i boss dunker, vasket garasjeporter, luka i sandkasser.

Styret har holdt fire styremøter og har tett dialog gjennom året ellers for å diskutere og løse mindre enkelt saker.

I 2025 har det blitt utført ventilasjonsrens hos de fleste. Styret fikk hentet inn et bra tilbud og veldig mange av sameierne benyttet seg av dette. Vil minne alle på at for at ventilasjonen skal fungere optimalt så må ventilene være åpne.

Kom gjerne med forslag til andre tjenester styret kan forhandle felles pris på.

Det ble utført taksjekk av Takspesialisten AS. Det ble oppdaget råte rundt ventilasjonsrørene på ene bygget, dette ble reparert. De lappet også litt på alle takene. Takene er i god stand etter utbedringer som er gjort.

Styret har vært på kurs i regi av Bate. Der fikk vi gjennomgang av forsikring, skadedyr forebygging og brannvern. Brannvern vil styret ha fokus på fremover.

I sommer vurderte styret om det var på tide å skifte ut vaktmester selskapet grunnet dårlig vedlikehold og misnøye. Gjennom tett dialog, utskifting av vaktmester og tilbakemeldinger har styret sett en stor bedring og valgte å beholde Sandnes bo service.

Det er blitt skiftet drens utenfor ene garasje rekka. De andre rekkene vil også bli skiftet ut etter behov.

Det er også blitt drenert på friområdet mellom nr 30 og nr 32. Ser stor bedring, mindre vann oppsamling på plenen og inntil husveggene.

Styrets planer for 2026

I år vil styret prioritere nye lamper utenfor garasjene. En lampe har sluttet helt å fungere og flere av de andre nærmer seg ferdige.

Det er bestilt service av garasjeportene til våren. Viktig at alle som har garasje holder porten sin åpen på service dagen. Dato kommer etterhvert.

Bjerga Bygg skal utføre sjekk av rekkverk og stolper på alle balkonger, og utbedre der hvor det er behov.

I løpet av året vil styret få tatt en kontroll på alle dører og vinduer.

Til våren er det bestilt spyling av trapper og tilhørende betonggulv. Det vil også bli utført reparasjoner av betongen, både i trappene og gulvet. Dette gjelder utendørs.

Det blir som vanlig dugnad til våren. Styret har satt av dato 7 mai kl 17.00. Håper på bra fremmøte. Dugnaden blir som alltid avsluttet med pizza.

Forsikringsavtale

Sameiet Hovemarka er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562493.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovemarka mandag 23.03.2026 til fredag 27.03.2026

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Tonje Osaland Frydenberg ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Gerd Lise Ersland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 12 seksjoner som deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 1
- Antall for: 8

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

- Total antall stemmer: 11
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 1
- Antall for: 8

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

- Total antall stemmer: 10
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 1
- Antall for: 9

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 90 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Hans Erik Kolstrup Hansen ble valgt til styremedlem for to år.

5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Etter dette består styret av:

Styreleder: Tonje Osaland Frydenberg - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Gerd Lise Ersland - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Hans-Erik Kolstrup Hansen - valgt for 2 år i 2026

Vedtak:
Tatt til orientering.

Sandnes, 27.03.2026

Protokoll for Sameiet Hovemarka

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tonje Osaland Frydenberg (sign.)	01.04.2026
Protokollvitne	Gerd Lise Ersland (sign.)	01.04.2026

SANDNES KOMMUNE

DATO: 18.06.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 44.214.0.44

Adresse: Hovemarka 42 B

Eierkontakt: Andersen Anne Marie I

Kommunale avgifter for år 2026: kr 7 566,84 *

*Gjelder vann, avløp og renovasjon

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 18.06.2026

Fjogstad-Hus Sandnes AS
Strandgaten 21
4307 SANDNES

Byggesak

Sandnes, 12.02.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200301450-6
Arkivkode : O: : 44-214

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 44/208 Byggeadresse: HOVEMARKA 40A, 40B, 42A, 42B, 44A, 44B, 46A og 46B

Tiltakets art:	Nybygg
Eventuell beskrivelse:	Blokk B5 – 8 leiligheter
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	Bettikon AS, Solhøgda 2, 4340 BRYNE
Tiltakshaver:	Utbyggingsselskapet 5 i vekst, Gamleveien 87, 4315 SANDNES

D-sak nr: 48/2004

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 01.02.2007 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

Kopi til tiltakshaver, ansvarlig søker

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hovemarka 42 B, 4325 Sandnes
Gnr. 44, Bnr. 214, Snr. 44, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Jørn Seldal

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 483 19 991

E-post: jorn.seldal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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