



aktiv.

Kjeldehagen 3A, 4325 SANDNES

**Flott selveier med 2 soverom på
bakkeplan. Attraktiv og
barnevennlig beliggenhet med
kort avstand til Sandnes sentrum.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 36 016,-
Omkostn.: Kr 89 540,-
Total ink omk.: Kr 3 615 556,-
Felleskostn.: Kr 2 240,-
Selger: Ingunn Tonstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 54/59 kvm
Tomtstr.: 12069.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 216
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1412250191

Ditt nye hjem?

Vi har gleden av å presentere en stilig leilighet på bakkeplan med hyggelig uteområde. Kjeldehagen 3A er innredet i moderne farger og har blitt oppgradert i de senere år. Her får du en leilighet med kvalitet i detaljene. Planløsningen er innholdsrik og består av 2 soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til uteområde med hage og gode solforhold. Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Austrått - rett i utkanten av Sandnes sentrum. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager, samt gode bussforbindelser og sykkelsti til sentrum. Det er også nærhet til enkel påkjøring for både E39 og Riksvei 13. Flotte turområder i nærmiljøet som Stokkelandsvannet, Vedafjell, Ragnhildsnuten og Melshei.

Velkommen til visning!



Vi har gleden av å presentere en stilig leilighet på bakkeplan med hyggelig sørvendt uteområde.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 59 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Entre/gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovedbygg: Leilighet

Arealene er oppmålt på stedet.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12069.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Pent opparbeidet med grøntareal, parkering og lekeplasser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Austrått - rett i utkanten av Sandnes sentrum. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager, samt gode bussforbindelser og sykkelsti til sentrum. Det er også nærhet til enkel påkjøring for både E39 og Riksvei 13.

Sandnes har et godt aktivitetstilbud, og det ligger nyere svømmehall, idrettsanlegg og flere lekeplasser i kort avstand fra boligen. Austrått IL har allidrett, fotball, håndball, rulleskøyter og volleyball på timeplanen, og disponerer Austråttshallen og en rekke ballbaner. Ved hallen er også to ballbinger og en populær skatepark.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Rema 1000 Hove, Kiwi Hoveveien, Rema 1000 Håbafjell, Rema 1000 Skaarlia eller Coop Mega Brueland.

Flotte turområder i nærmiljøet som Stokkelandsvannet, Vedafjell, Ragnhildsnuten og Melshei.

Alt i alt, Kjeldehagen 3A tilbyr en ideell beliggenhet med enkel tilgang til både natur og byens fasiliteter, perfekt for en balansert livsstil.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum med hyppige avganger.

Bygningssakkyndig

Borg Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i første etasje i et boligbygg.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Ytterveggene består av betong og bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med trepaneler.

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med asfaltbelegg. Det er registrert luftlommer under takbelegget mot fasaden i sør.

Etasjeskillene er utført i betong og tre, bestående av et betongdekke med et oppforet tregulv.

Boligen har vinduer og dører med isolerglass.

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Terrassegulvet er montert utenpå kledningen og direkte på terrenget.

Det medfølger en utvendig bod i rekke, oppført med ringmur i betong. Ytterveggene er av lett bindingsverk og søyler kledd med trepaneler, og taket er et pulttak tekket med papp.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong, terrasse, platting
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflate
- Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sig Halvorsen, 2024

Beskrivelse: Nytt servantskap, bl.batteri til dusj og vask, ny vask

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Usikker på navnet, 2024

Beskrivelse: Skjeggkre. Tatt på forsikring, hatt inne samme mann to ganger (prosedyre). Des. 2024/juni 2025

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Rogaland Renovasjon, 2024

Beskrivelse: Tett hovedavløp til kjøkkenvask. Spylt alle rør, var pottetett etter forrige eier, alt tipp topp for mange år fremover! Spesialutstyr blitt brukt av dem.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rogaland Renovasjon, 2024

Beskrivelse: Se forrige punkts beskrivelse

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Firmanavn: Carlsen Elektro, 2025

Beskrivelse: Det var gammel villavent, denne motoren og vifta er nå ny i forbindelse nytt kjøkken, som går til alle ventilasjonskanaler. Alle hvitevarer også nye (ikke kjøleskap) da det var brannfarlig fra forrige eier på stekeovnkontakten, dette også fornyet elektrisk med annet også (bad, utelampe, +).

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Varmefag, 2024

Beskrivelse: Levert, montert og klarert av varmfag. All dokumentert.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Carlsen Elektro, 2025

Beskrivelse: Se punkt 12, dokumentert.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Carlsen Elektro, 2025

Beskrivelse: Oppgraderinger, og tillegg sting. Se dokumentasjon

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: De undersøker tilstand på vinduer fasade. Vet ikke mer enn dette. Normal vedlikehold.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Firmanavn: Diverse, har dokumentasjon på arbeid, 2024

Beskrivelse: Har blitt beskrevet tidligere, nå er ting i skjønneste orden

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Nytt parkettgulv i kjøkken, gang og stue, forsikringssak, i forbindelse tett avløp. Nytt kjøkken med hvitevarer. Ny peis. Nytt servantskap, vask og blandebatterier på bad. Helsparklet og malte vegger og tak. Ny spilevegg. Nytt på elektrisk. Nymalte overflater generelt. Utarbeidet stell i hage, tettere og finere plen. Nye lamper - bad, stue, gang, soverom, kjøkken, utelampe inngangsparti, ekstra stikkontaktpunkt ute ved terrasse. Ny planløsning i forbindelse kjøkken/gang, liten justering for å optimalisere. Sikkert noe mer..

Innhold

BRA-i 54 kvm: Entre/gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e 5 kvm: Bod.

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Velkommen til Kjeldehagen 3A - en innbydende og praktisk leilighet med gjennomtenkt planløsning og solrikt uteområde. Her bor du komfortabelt med alt på ett plan, egen uteplass og parkering rett utenfor døren - perfekt for en enkel og behagelig hverdag.

Leiligheten består av en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk og praktisk plass til yttertøy og sko. Videre finner du to soverom, begge malt i delikate grøntonner som skaper en rolig og harmonisk atmosfære. Soverommene har gode garderobeløsninger, og det ene soverommet har i tillegg en praktisk bod i bakkant - ideelt for ekstra oppbevaring eller som walk-in closet.

Hjertet i boligen er den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Her får du en stilfull kombinasjon av sort kjøkkeninnredning med grå overskap, som gir et moderne og tidløst uttrykk. Veggene er delvis kledd med spiler som tilfører rommet varme og karakter, og ny parkett binder det hele sammen på en elegant måte. En lekker, sort vedovn er plassert sentralt i rommet og gir både god varme og en lun, koselig stemning på kjølige dager.

Fra stuen er det direkte utgang til terrasse og hage - en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her kan du nyte rolige morgener med kaffe, hyggelige grillkvelder eller bare slappe av i grønne omgivelser.

Badet er helfliset med og fremstår som både moderne og funksjonelt. Det er innredet med dusj, WC og servant med god skuffeplass, samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel - alt du trenger i hverdagen samlet på ett sted.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod som gir ekstra lagringsplass, og parkering rett utenfor døren gjør hverdagslogistikken enkel og bekvem.

Å bo i Kjeldehagen 3A oppleves som trygt, rolig og praktisk. Her får du en bolig som kombinerer moderne oppgraderinger med en hjemmekoselig atmosfære, gode oppbevaringsmuligheter og fine utearealer. Dette er et sted hvor det er lett å trives - enten du ønsker en rolig hverdag eller å samle venner og familie til hyggelige stunder.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Terrassebord med noe grønske, påregnelig med overflatebehandling.

Varmtvannsbereder

Berederen er innebygd begrenset tilkomst for inspeksjon. Det registreres tegn etter tidligere utettheter rundt ventil på toppen av bereder. Berederen tilnærmer seg 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Overflater Høy terskel bunn list i dusj og lite fall på gulvet utenfor dusj kan føre til at vann blir liggende og renner seint mot hjelpe sluk. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra IKEA fra 2025 med slette fronter. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk (Villa vent) med styringsenhet.

Bad

Badet har varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk. Varmtvannsbereder og samleskap for vann med stoppekran er plassert på rommet.

Innvendige overflater

Gulv: Ny 1-stavs eikeparkett i gang og stue. Parkett fra byggeår på soverom.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør er av kobber og rør-i-rør system i plast. Anlegget er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken. Samleskap for vann og stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av plast. Deler av rørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og servantskap på badet. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk. Det er avtrekk på kjøkken (Villa vent) med styringsenhet, og mekanisk avtrekk i våtrom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2006 er plassert på bad.
- Oppvarming: Oppvarmingen består av vedovn og elektrisk oppvarming, med varmekabler på bad. Vedovnen ble installert i 2024. Pipa er en elementpipe.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har automatsikringer. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025 i forbindelse med nytt kjøkken.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

Kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Kjøkkeninnredning montert i 2025 med slette fronter fra IKEA
- Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og servantskap på badet.
- Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken
- Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025 ifbm. ny kjøkken, fagfolk skal være brukt.
- Kjøkken vifta motor skiftet i 2025 ifølge eier

2024:

- Vedovn installert 2024, fagfolk skal være brukt.
- Sanitær innredning servant skap, vask, og blandebatteri til vask og dusj skiftet i 2024 ifølge eier.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Fast parkeringsplass ved inngangsparti. Mulighet for elbil-lader. Flere gjesteparkering plasser på felles uteareal.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring, polisenummer 1356122

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue ellers elektrisk. Varmekabler på bad.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

36 015 (Andel av fellesgjeld)

3 526 016 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

88 150 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

89 540 (Omkostninger totalt)

101 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 615 556 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 627 456 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 630 256 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 238 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 657 697 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 630 789 for år 2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og felleskostnader, påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, innvendig forsikring og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

55/4630

Felleskostnader inkluderer

Totalbeløp felleskostnader: 2 240 kr i måneden

- Kabel-tv: 560 kr i måneden

- Felleskostnader: 1 680 kr i måneden

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 240

Andel Fellesgjeld

Kr 36 016 pr. 2025

Fellesgjeld pr. dato

02.12.2025

Andel fellesformue

Kr 14 792

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Hovemarka 11

Organisasjonsnummer

989884263

Om sameiet

Sameiet består av 57 boligseksjoner på eiendommen gnr 44, bnr 216 i Sandnes kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208072366

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,55%

Restsaldo 3 169 385,00

Innfrielsesdato: 30.12.2037

Type rente: Flytende rente

Styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser og fotballbane. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved brudd på regelen om båndtvang kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 216, seksjonsnummer 3 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.02.2006 - Dokumentnr: 134312 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 55/4630

01.01.2020 - Dokumentnr: 1158917 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:44 Bnr:216 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 21.02.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.02.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til boligformål.

Følger reguleringsplan Endret reg.plan for Hovemarka (plan-ID 97316). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til boliger.. 09.17.2002

Eiendommen følger Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 (plan-ID 202005), med ikrafttredelse 15.05.2023. Et delareal på 12064.06 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering for del av AuN5, B2-B4 og o_T, Austrått, med plan-ID 201816. Planen er i status 'Planlegging igangsatt'.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H220, som er definert som gul støysone T-1442 i kommuneplanen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Ansvarlig megler bistås av

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

25.03.2026





Romslig og tiltalende stue som ligger
i åpen løsning til kjøkkenet.









Kjøkken med spennende fargekombinasjon
på frontene som gir karakter til rommet..





To soverom, begge malt i delikate grøntoner som skaper en rolig og harmonisk atmosfære.





Stilrent bad med fliser som gir et moderne og helhetlig uttrykk.





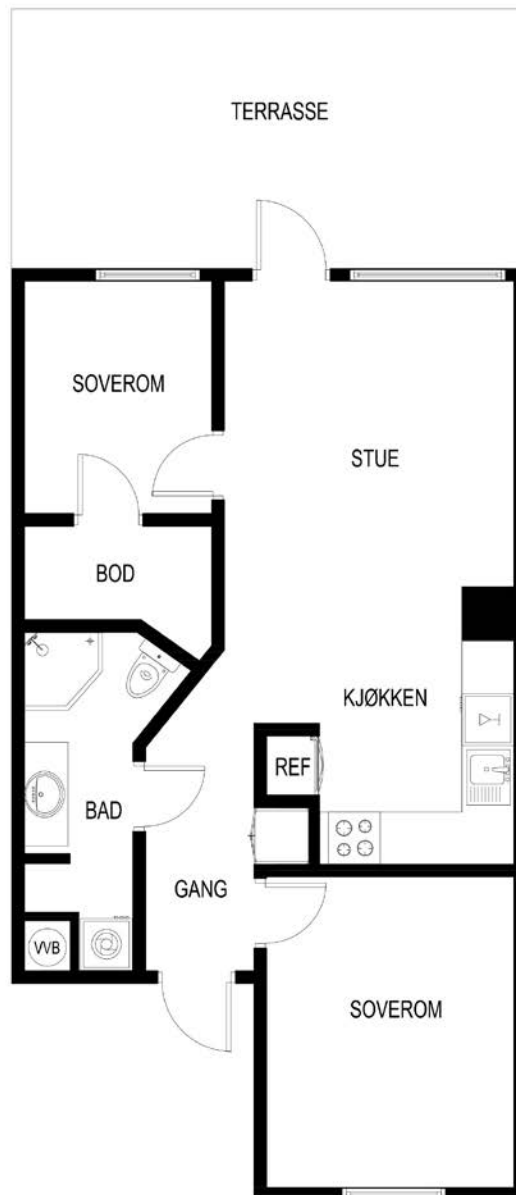
Entreen som ønsker deg varmt velkommen!



Fast parkering ved inngangsparti. Mulighet for el-lader.



Utvendig bod



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Kjeldehagen 3 A 4325 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

BRA: 59 m²

BRA-i: 54 m²

Rapportdato: 14.11.2025 (Gyldig til 14.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37805>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Terrassebord med noe grønske, påregnelig med overflatebehandling.
Varmtvannsbereder	Berederen er innebygd begrenset tilkomst for inspeksjon. Det registreres tegn etter tidligere utettheter rundt ventil på toppen av bereder. Berederen tilnærmer seg 20 år og har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad/vaskerom. - Overflater	Høy terskel bunn list i dusj og lite fall på gulvet utenfor dusj kan føre til at vann blir liggende og renner seint mot hjelpe sluk. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Våtrom: Bad/vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Skillevegg mellom kjøkken og gang er flyttet på for å få plass til kjøleskap ifølge eier, ukjent om bruksendring foreligger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.11.2025

Rapportdato
14.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingunn Tonstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæringen var ikke fremlagt dermed ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **BORG TAKST AS**

Epost: **ws@borg-takst.no**

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle borettslaget.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.

Det var mye oppbevaring i bod og soverom mot fasade sør på befaringsdagen, dermed begrenset besiktet.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjeldehagen 3 A, 4325 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	44	Bruksnr:	216	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2006 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Austrått i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Leilighet i 1.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong.

Etasjeskiller i betong og tre.

Yttervegger i betong og bindingsverk av tre utvendig kledd med trepaneler.

Saltak teknet med asfalt belegg.

Vinduer og dører med isolerglass.

Terrasse medfølger.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på bad.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk, varmekabler i entre/gang og på bad.

Parkering/tomt.

Det medfølger en utvendig bod på ca. 5 m2, biloppstillingsplass til en bil og felles parkering ifølge eier.

Sammendrag.

Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	54	5	0	22
Totalt m²	59	54	5	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	51	3	Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken	Bod.
Totalt m²	54	51	3		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers. Terrassebord med noe grønske, påregnelig med overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke, Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

Ny parkett i gang og stue 1 stavs eik.

TG.2-Parkett soverom fra byggeår, begrenset besiktet pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning montert i 2025 med slette fronter fra IKEA, ingen spesielle merknader. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk, (Villa vent) med styringsenhet fra kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). *	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Skillevegg mellom kjøkken og gang er flyttet på for å få plass til kjøleskap ifølge eier, ukjent om bruksendring foreligger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 21.02.2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og servantskap på badet. Fagfolk skal være brukt ifølge eier.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Normal stand, det bemerkes at drenerør fra samleskap på bad er avsluttet inn forbi fliser på vegg, med risiko for at vann ikke ledes ut direkte mot sluk. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Kobber rør og antatt rør i rør, plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, fagfolk skal være brukt.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Samleskap for vann og stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
Samleskap er tilskrudd dermed ikke nærmere inspisert, anbefales åpnet opp og kontrollert.
Vannrør i kobber fra bereder er uisolerte.

Ingen direkte synlige merknader.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.9 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025 ifbm. ny kjøkken, fagfolk skal være brukt.
For mer info konferer eier/boligmappa.no.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1****6.10 Varmesentral**

Type anlegg

Annet

Vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vedovn installert 2024, fagfolk skal være brukt.	
Når var siste service på anlegget?	
Vedovn 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er innebygd begrenset tilkomst for inspeksjon. Det registreres tegn etter tidligere utettheter rundt ventil på toppen av bereder. Berederen tilnærmer seg 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder og påvist tilstand er påregnelig i nær fremtid.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kjøkken vifta motor skiftet i 2025 ifølge eier.	
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom. Villa vent, med styringsenhet fra kjøkken kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Servise avtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad/vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv og vegg. Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sanitær innredning servant skap, vask, og blandebatteri til vask og dusj skiftet i 2024 ifølge eier. Fliser er trolig montert oppe på opprinnelig underlag i senere tid.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, lite fall på gulvet utenfor dusj.
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Ca 22 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 24 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.
Det finnes 2 sluk i gulvet. Høy terskel bunn list i dusj (60 mm) og lite fall på gulvet utenfor dusj kan føre til at vann blir liggende og renner seint mot hjelpe sluk.
Mindre riss/sprekke i silikonguge i overgang gulv og vegg i dusj.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Samleskap, feste til stoppekran og drenerør er felt inn bak fliser på vegg, noe mangelfull avslutning i overflater rundt.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersøkes nærmere utbedres.
Silikonguger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut, riss/sprekke i fuger mellom fliser utbedres.
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Drens rør fra samleskap er avsluttet inn forbi fliser på vegg, med risiko for at vann ikke ledes ut direkte mot sluk.
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.
Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Servant skap og dusj innredning er skiftet i 2024 ifølge eier.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.	

6.14 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Utvendig bod i rekke er oppført med ringmur i betong. Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler. Pulltak i tre som er teknet med papp.

Merknad.

Tegn til lekkasje i tak mot bakere vegg, skyldes sannsynlig utettheter i takteking. Det er påvist forhold som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til uforutsette kostnader. Estimert kostnad utbedring, ca kr. 10.000,-. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid, med bakgrunn i alder på tettesjikt er det en økt risiko for lekkasjer.



6.15 Øvrig: Andre forhold.



Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det ble registrert noe luftlommer under takbelegg/taktekning mot fasade sør som i grunn berøres hele bygningen/sameiet
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ingunn Tonstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kjeldehagen 3A

4325 Sandnes

1108-44/216/0/3



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sig Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Nytt servantskap, bl.batteri til dusj og vask, ny vask

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Skjeggkre. Tatt på forsikring, hatt inne samme mann to ganger (prosedyre). Des. 2024/juni 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Usikker på navnet

Beskrivelse av arbeidet: Gjennom forsikring. hatt inne samme mann to ganger (prosedyre). Des. 2024/juni 2025.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Tett hovedavløp til kjøkkenvask.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rogaland Renovasjon

Beskrivelse av arbeidet: Spylt alle rør, var pottetett etter forrige eier, alt tipp topp for mange år fremover! Spesialutstyr blitt brukt av dem.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Rogaland Renovasjon

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige punkts beskrivelse

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Det var gammel villavent, denne motoren og vifta er nå ny i forbindelse nytt kjøkken, som går til alle ventilasjonskanaler. Alle hvitevarer også nye (ikke kjøleskap) da det var brannfarlig fra forrige eier på stekeovnkontakten, dette også fornyet elektrisk med annet også (bad, utelampe, +).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Carlsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Varmefag

Beskrivelse av arbeidet: Levert, montert og klarert av varmfag. All dokumentert.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Ja

Se punkt 12, dokumentert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Carlsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderinger, og tilleggsgting. Se dokumentasjon

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Carlsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige kommentarer.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

De undersøker tilstand på vinduer fasade. Vet ikke mer enn dette. Normal vedlikehold..

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Har blitt beskrevet tidligere, nå er ting i skjønneste orden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Diverse, har dokumentasjon på arbeid

Beskrivelse av arbeidet: Se tidligere punkter beskrevet

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Nytt parkettgulv i kjøkken, gang og stue, forsikringssak, i forbindelse tett avløp. Nytt kjøkken med hvitevarer. Ny peis. Nytt servantskap, vask og blandebatterier på bad. Hesparklet og malte vegger og tak. Ny spilevegg. Nytt på elektrisk. Nymalte overflater generelt. Utarbeidet stell i hage, tettere og finere plen. Nye lamper - bad, stue, gang, soverom, kjøkken, utelampe inngangsparti, ekstra stikkkontaktpunkt ute ved terrasse. Ny planløsning i forbindelse kjøkken/gang, liten justering for å optimalisere. Sikkert noe mer..



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Husordensregler for Sameiet Hovemarka II

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er heller ikke tillatt med røyking i felles svalganger utendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i felles svalganger, trapper eller avsatter. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i rett søppeldunk. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av sortering av søppel og tømning følges. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelsjakten unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om.

Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9 . Hundehold

Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser og fotballbane. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved brudd på regelen om båndtvang kan styret kan pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år

§ 11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning

§ 12. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Hovemarka II org. nr. 989 884 263

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 29.03.22 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 20.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Hovemarka II. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.02.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 57 boligseksjoner på eiendommen gnr. 44, bnr. 216 i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

I tillegg vil eierne av de respektive seksjonene ha en eksklusiv bruksrett til én (1) biloppstillingsplass og utvendig bod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

Etablerte rene boligsameier

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) 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.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast beleg

Etablerte rene boligsameier

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13.05.14 er seksjonseiere pliktige til å benytte Farstad Profil systemer som leverandør av innglassing.

De som fører opp lik innglassing som av tilbud 29.04.14 trenger kun å søke styret for oppføring.

De som ønsker å benytte annen løsning for innglassing fra Farstad Profilsystemer, må søke årsmøtet om det. Innglassingen må være tilnærmet lik de som allerede er bygget.

All innlassing bekostes av seksjonseier selv. Dette gjelder også alt framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av utføring av Sameiets vedlikeholdsplikt.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Enerett til bruk

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonene i 1.etasje, samt rekkehusene har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/uteareal mot sør som er avmerket til boligformål på reguleringsplan. Samt har seksjonene i B17(seksjon 2, 4, 6, 8, 10) , B18 (seksjon 14, 16, 18) , B19 (Seksjon 20, 22, 24, 26, 28) , B20 (seksjon 30, 32, 34) og B21 (seksjon 38, 40, 42, 44, 46, 48) eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/utearealer som er avmerket til boligformål mot nord. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Eierne av de respektive seksjonene har eksklusiv bruksrett til én (1) biloppstillingsplass. Hver seksjon har tildelt fast avmerket parkeringsplass. Resterende parkeringsplasser på Sameiets tomt skal være frie gjesteparkeringsplasser i henhold til reguleringsplan.

Parkeringsplasser som ikke er merket for den enkelte bolig samt lekeplasser, kan benyttes av delfeltene A, B, C og D, ref reg.plan for Hovemarka nr 97316.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Sameiet har lagt til rette for infrastruktur til el-billading på gjesteparkeringen, men det er den enkelte som ønsker å benytte seg av el-billading som selv må bekoste kjøp av ladesøyle og selve laderen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet

Etablerte rene boligsameier

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) i hht § 3-1 (8) har seksjonene i 1.etasje, samt rekkehusene har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/uteareal mot sør som er avmerket til boligformål på reguleringsplan. Samt har seksjonene i seksjonene i B17(seksjon 2, 4, 6, 8, 10) , B18 (seksjon 14, 16, 18) , B19 (Seksjon 20, 22, 24, 26, 28) , B20 (seksjon 30, 32, 34) og B21 (seksjon 38, 40, 42, 44, 46, 48) eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/utearealer som er avmerket til boligformål mot nord.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst 2 andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret i felleskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

Etablerte rene boligsameier

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
 - g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - h) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

Etablerte rene boligsameier

- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1746

EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1746>

Det holdes også et frivillig møte 31. mars kl. 19:00 , Høyland Menighetshus, Kyrkjevegen 345- Kjellerstua.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tillegg i sameiets vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim, OBOS, er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jorunn Bahun og Lillianne Milwertz. velges som protokollvitner

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1746 Årsrapport 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

Sak 6

Tillegg i sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å legge til en tilleggsopplysning i sameiets vedtekter, styrevedtak fra 29.04.2024.

Under §5-1 (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

j) Vedlikehold (utskiftning og behandling) av terrasse- og balkonggulv.

Forslag til vedtak

Nytt punkt : j) Vedlikehold (utskiftning og behandling) av terrasse- og balkonggulv, legges til Sameienes vedtekter § 5-1 (2)

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ida Eldor

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Stokka
- David Osen Stige

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Lende Frøiland
 - Maria Bjølgerud Mortensen
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i løpet av året og planer fremover.

Det er avholdt 7 styremøter. Utover det har vi hatt kontakt på e-post, tlf. og SMS.

Årsmøte 2024 ble avholdt fysisk på Høyland menighetshus. Lite oppmøte, men vi vil fortsette med samme opplegg. Avstemming foregikk digitalt, over 3 dager.

Det var dugnad på feltet 13.05.24. Videre blir det to dugnader i året, vår og høst.

Styret har gjort et vedtak på at sameiet skal eie el-bil-ladeanlegget selv. (Etter innspill om å selge det.) I løpet av kort tid vil infrastrukturen til anlegget bli ferdigstilt.

Det ble også gjort et vedtak om at "utskiftning/vedlikehold av terrasse- og balkonggulv er seksjonseiers plikt". Dette tilleggget i vedtektene blir lagt fram som sak på årsmøte 2025, og skal stemmes over.

To av oss var på OBOS sitt høstseminar. Her var et av temaene "Vedlikeholdsplan". I januar hyret vi inn OBOS, som skal lage en plan for vårt sameie. Den skal vise oss hvilken stand bygningsmassen er i, og en plan over vedlikehold. Da får vi en viss peiling på når vi får utgiftene.

Seksjonseierne skal nå ta kontakt med styret via VIBBO, ikke på mail. All kommunikasjon vil legges seg til på adressen styret har kommunisert med.

Felleskostnadene gikk opp 5% pr. 01.01.25.

I februar renses JTR Gruppen alle slukene på parkeringsplassen, på veier og mellom hus. Det er fem år siden sist det ble gjort.

EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II
ORG.NR. 989 884 263, KUNDENR. 1746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 748 760	1 596 984	1 749 000	1 819 000
Ladeinntekter EL-bil		17 982	4 030	0	12 000
Andre inntekter	3	49	1 565	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 766 791	1 602 579	1 749 000	1 831 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-11 985	-11 985
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	12	-62 062	-41 527	-25 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-9 200	-10 000
Forretningsførerhonorar		-84 675	-80 525	-85 400	-90 000
Konsulenthonorar	7	-4 082	-8 766	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-239 710	-1 421 934	-559 000	-559 000
Forsikringer		-198 273	-185 298	-203 800	-228 000
Energi/fyring		0	0	-3 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-341 316	-250 114	-341 316	-341 316
Andre driftskostnader	9	-128 130	-125 111	-55 800	-131 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 163 858	-2 218 885	-1 389 501	-1 516 301
DRIFTSRESULTAT		602 933	-616 306	359 499	314 699
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 857	4 601	0	0
Finanskostnader	11	-245 188	-198 192	-241 000	-235 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-240 331	-193 591	-241 000	-235 000
ARSRESULTAT		362 602	-809 897	118 499	79 699
Overføringer:					
Udekket tap		0	-809 897		
Reduksjon udekket tap		362 602	0		

EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II
ORG.NR. 989 884 263, KUNDENR. 1746

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	453 082	456 394
SUM ANLEGGSMIDLER		453 082	456 394
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 348	1 866
Driftskonto OBOS-banken		835 238	696 550
Sparekonto OBOS-banken		39 811	38 423
SUM OMLØPSMIDLER		885 397	736 839
SUM EIENDELER		1 338 479	1 193 233
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 881 869	-2 244 471
SUM EGENKAPITAL		-1 881 869	-2 244 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 169 385	3 308 667
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 169 385	3 308 667
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 133	785
Leverandørgjeld		39 524	95 856
Påløpte renter		1 306	21 531
Påløpte avdrag		0	10 816
Annen kortsiktig gjeld		0	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 963	129 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 338 479	1 193 233
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 25.02.2025
Styret i Eierseksjonssameie Hovemarka II

Berit Stokka /s/

Gunn Egeland /s/

Ida Perny Åreskjold /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 407 444
Kabel-tv	341 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 748 760

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	49
SUM ANDRE INNETEKTER	49

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 082
SUM KONSULENTHONORAR	-4 082

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-227 285
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 425
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 710

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-56 009
Gressklipping	-65 000
Andre fremmede tjenester	-1 539
Trykksaker	-10
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 200
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 130

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 750
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	107
SUM FINANSINNTEKTER	4 857

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-245 188
SUM FINANSKOSTNADER	-245 188

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	531 375	
Avskrevet tidligere	-97 419	
Avskrevet i år	-26 569	
		407 387
Ladestasjoner for el-bil		
Tilgang 2022	44 875	
Avskrevet tidligere	-22 437	
Avskrevet i år	-22 438	
		0
Ladestasjoner Zap-tec		

Tilgang 2024	58 750	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-13 055	45 695

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	453 082
--------------------------------	----------------

SUM ARETS AVSKRIVNINGER	-62 062
--------------------------------	----------------

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-3 434 898
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	126 231
---------------------	---------

Nedbetalt i år	139 282
----------------	---------

3 169 385

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	3 169 385
-------------------------------------	------------------

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere rentekostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 834 434.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameie Hovemarka II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameie Hovemarka II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
14 av 19 | 140 Årsrapport 2024 med revisjonsberetning.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 6. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.04.25

Selskapsnummer: 1746 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Lene Lidsheim, OBOS, er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Jorunn Bahus og Lillianne Milwertz. velges som protokollvitner ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,- ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Tillegg i sameiets vedtekter

Nytt punkt : j) Vedlikehold (utskiftning og behandling) av terrasse- og balkonggulv, legges til Sameienes vedtekter § 5-1 (2)

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ida Eldor

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Berit Stokka

☐ David Osen Stige

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Lende Frøiland

☐ Maria Bjølgerud Mortensen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1746

EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. oktober kl. 09:30 og lukker 24. oktober kl. 09:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1746>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret har forslått Lene Lidsheim, OBOS , som møteleder

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Eldor og Berit Stokka er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet:

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.

Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.10.25

Selskapsnummer: 1746 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Lene Lidsheim er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ida Eldor og Berit Stokka er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

Organisasjonsnummer: 989884263

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. oktober kl. 09:30 til 24. oktober kl. 09:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret har forslått Lene Lidsheim, OBOS , som møteleder

Forslag til vedtak:

Lene Lidsheim er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ida Eldor og Berit Stokka er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Bakgrunn for det ekstraordinære årsmøtet:

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.

Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak:

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

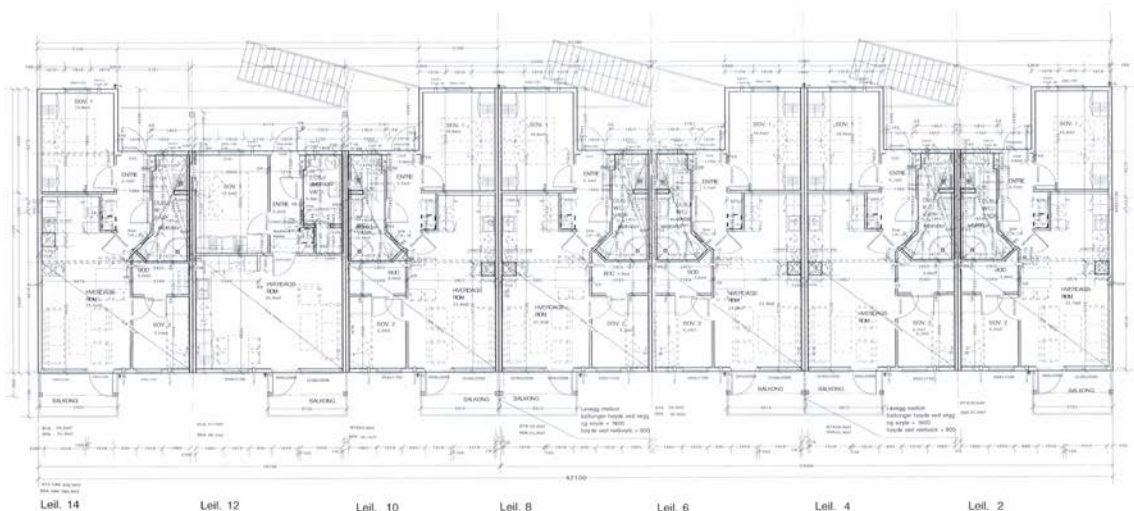
Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

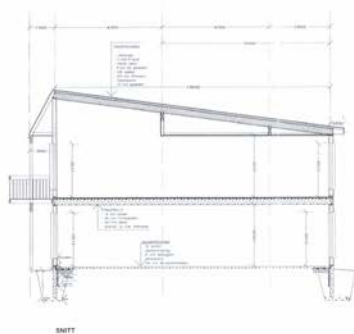
Møteleder
Lene Lidsheim /s/

Protokollvitne
Idar Eldor /s/

Protokollvitne
Berit Stokka /s/



PLAN 2. ETASJE



Plan 2. etasje

Snitt

B 13

bedtikon

Arkitekt: Bygghuset, Inn- og Ut- og Bygghuset
Søffingst. 2, 4340 Bryne

Til og med: Følgende: E. og/eller: bedtikon

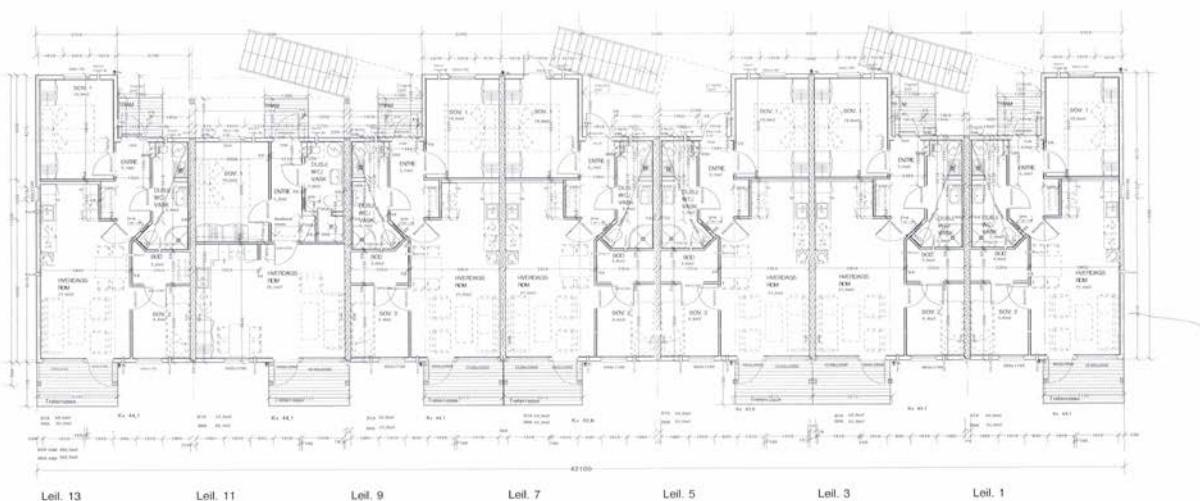
Godkjent av byggesaksjefen
i Sandnes kommune
Dato: 13/5/05

SANDNES KOMMUNE
Saks nr. 1 Ark. Saks nr. 105
08 SEP 2004
Ans. kode P 44-208
Ans. kode S
Følgende: 14672

Navn:	Ans.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato:
Tilskuddshaver:		S i Vekst as		
Byggeplass:		HOVEMARKA		
Tegn.:	oe	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:	Arkivnr.			
Mål:	1:100	Tegn. nr.	020270- B1-02	
Dato:	040130			
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bedriften as				

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bedtikon as

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning AS



PLAN 1. ETASJE

B 13

Plan 1. etasje



PR 01 480620, Faks 01 480610, E post: bettikorn@betnik.no



Godkjent av bygningsseksjonen
i Sandnes kommune
135/05

SANDNES KOMMUNE			
Ansatt	Ansatt	Ansatt	Ansatt
7	Ansatt	Ansatt	Ansatt
08 SEP 2004			
Ansatt P 41-208			
Ansatt S 41-208			
Ansatt P 41-208			

Rev.	Ant.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato
Tittelskriver: 5 i Vekst as				
Byggesett: HOVEMARKA				
Tegn:	oo	Enst. for	Enst. av	
Godkjent:		Arkivert:		
MB	1:100	Tegn. nr.	020270- B1-01	
Dato	04/03/01			

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikorn as
100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



MOT SØR



MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

Godkendt af byggeselskabet
i Sandvigs Kommune
den 13/6/05

Fasader

B 13

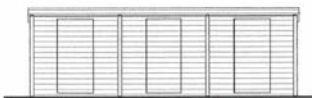
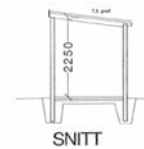
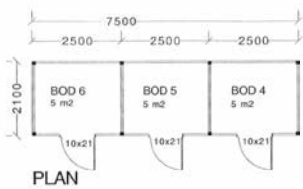
Bestikron
Arkitekt, Byggeteknik, Prosjekt & Byggeselskab
Solhøgata 2, 4340 Bryne

TF 81 480022, Faks 51 481010, E-post: bestikron@bestikron.no

SANDVIGS KOMMUNE			
Utvalgt	Ans	Satt på	St
0 8 2017 7004			
Ans. kontor	44-208		
Ans. kontor	S		
Saksnummer	10404672		
Navn			

Rev.	Art.	Reviseringen gjelder	Sign.	Dato
Tilskottshaver: 5 i Vekst as				
Byggeselskap: HOVEMARKA				
Tegn:	aa	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:	Arkivnr.			
Mål	1:100	Tegn. nr.	020270- B13-03	
Dato	040130			
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bestikron as				

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 135/05

SANDNES KOMMUNE			
Dok.nr.	Ans.	Seksjon	SS
1			
08 okt 2004			
Ark. kode	P 44-208		
Ark. kode	S		
Saksnummer	1080467		
Kass.			

B 13

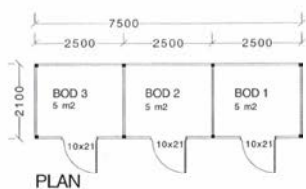
BODER
4, 5, 6

bettkon

Arkitekt, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggefølelse
Solhegda 2, 4340 Bryne

Tlf 51 485522, Faks 51 483610, E-post: bettkon@online.no

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Tillakshaver.: 5 i Vekst as				
Byggeplass: HOVEMARKA				
Tegn.:	oe	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:	Arkivnr.			
Mål	1:50	Tegn. nr.		
Dato	040806	020270- 57		
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettkon as				



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 135/05

SANDNES KOMMUNE			
Dokument	Avd.	Saksjon	SS
08 sept 2004			
Ark. kode P	44-208		
Ark. kode S	44-208		
Saksnummer	44-208		

B 13

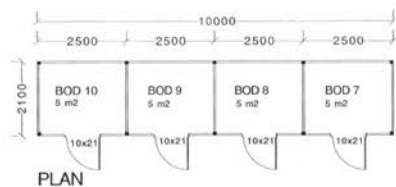
BODER
1, 2, 3

betitkon

Arkitekt, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggefølelse
Solhøgda 2, 4340 Bryne

Tlf 51 485322, Faks 51 483619, E-post: betitkon@online.no

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Tiltakshaver.: 5 i Vekst as				
Byggeplass: HOVEMARKA				
Tegn.:	oe	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Arkivnr.		
MM	1:50	Tegn. nr.		
Dato	040806	020270- 56		
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Betitkon as				



MOT SØR



MOT VEST



MOT ØST

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 135/05



MOT NORD

SANDNES KOMMUNE			
Utløp	Ard.	Settjon	SS
7			
0 8 scpi 7004			
Art. kode P	44-208		
Art. kode S			
Saksmappe nr.	0804672		
Kass.			

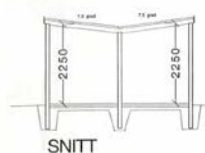
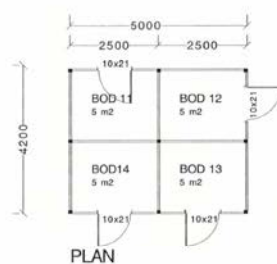
B 13

**BODER
7,8,9,10**

bettkon
Arkitekter, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeledelse
Solhøgda 2, 4340 Bryne

Tlf 51 485522, Faks 51 483619, E-post: bettkon@online.no

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Tiltakshaver.: 5 i Vekst as				
Byggeplass: HOVEMARKA				
Tegn.:	oo	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Arkivnr.		
Mål	1:50	Tegn. nr.	020270- 58	
Dato	040806			
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettkon as				



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 135/65

SANDNES KOMMUNE			
Doknr	Ans	Saksjef	SS
1			
08 SEP 2004			
Ans. kode P	44-208		
Ans. kode S			
Saksmap.nr	100404672		
Kass.			

B 13

BODER
11, 12, 13, 14

bettkon
Arkitekt, Bygn.tekn. kons., Pros. & Byggeførelse
Solhegda 2, 4340 Bryne

TF 51 485522, Faks 51 483619, E-post: bettkon@online.no

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
Tiltakshaver: 5 i Vekst as				
Byggeplass: HOVEMARKA				
Tegn.:	oo	Erst. for	Erst. av	
Godkjent:		Arkivnr.		
MW	1:50	Tegn. nr.	020270- 55	
Dato	040806			

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Bettikon as

Team Bygg Sandnes AS
Solaveien 95
4304 SANDNES

Byggesak

Sandnes, 21.02.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200404672-8
Arkivkode : O : 44-216

FERDIGATTEST

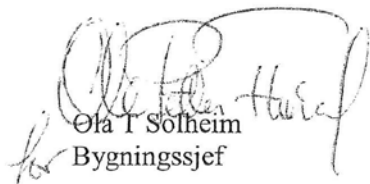
Gnr./Bnr: 44/216

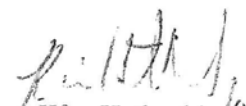
Byggeadresse: KJELDEHAGEN 1A, 1B, 3A, 3B, 5A, 5B, 7A,
7B, 9A, 9B, 11A, 11B, 13A og 13B.

Tiltakets art: Nybygg
Eventuell beskrivelse: Lavblokk i 2 etasjer med til sammen 14 leiligheter, samt boder.
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr: Team Bygg Sandnes AS
Tiltakshaver: Utbyggingsselskapet 5 i Vekst AS, Gamleveien 87,
4315 SANDNES

D-sak nr: 135/2005

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 17.02.2006 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.


Ola T Solheim
Bygningssjef


Kåre Hetland jr.
Saksbehandler

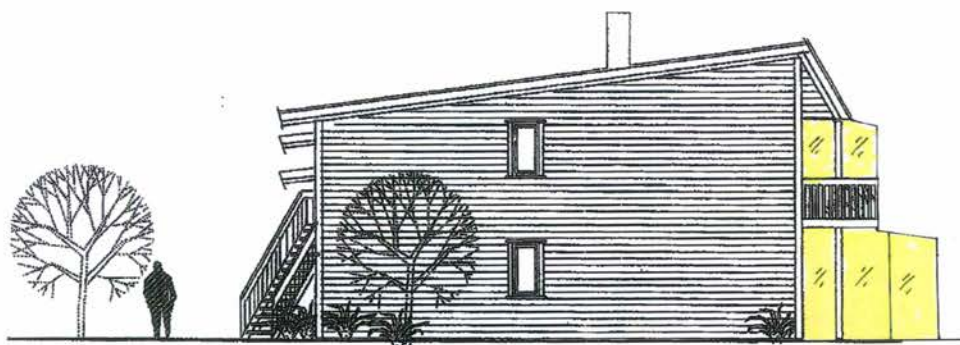
Kopi til tiltakshaver

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

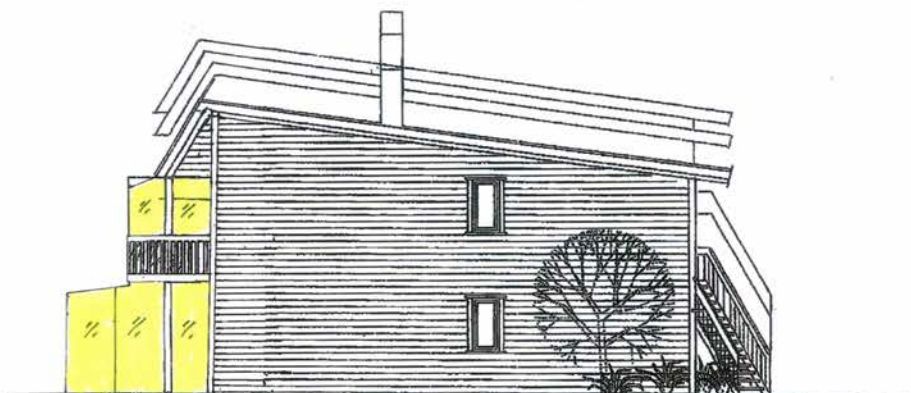
B 14

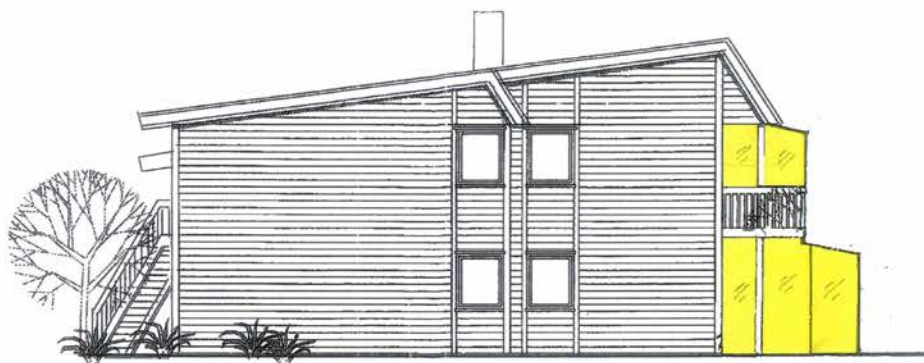


MOT SØR

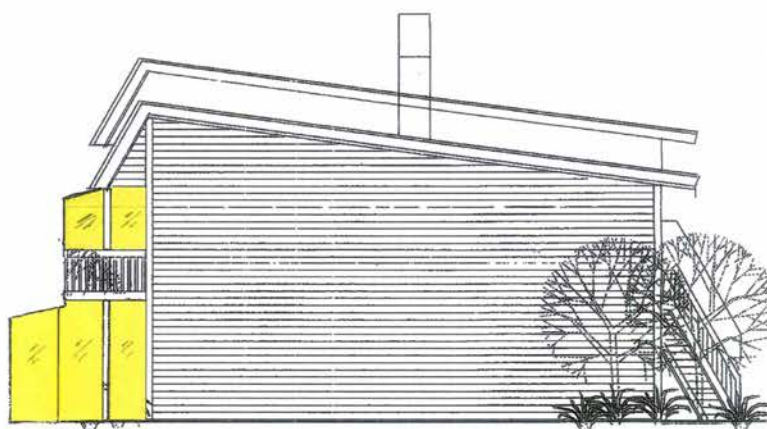


FASADE MOT VEST





FASADE MOT NORD/VEST



FASADE MOT SØR/ØST

B 15

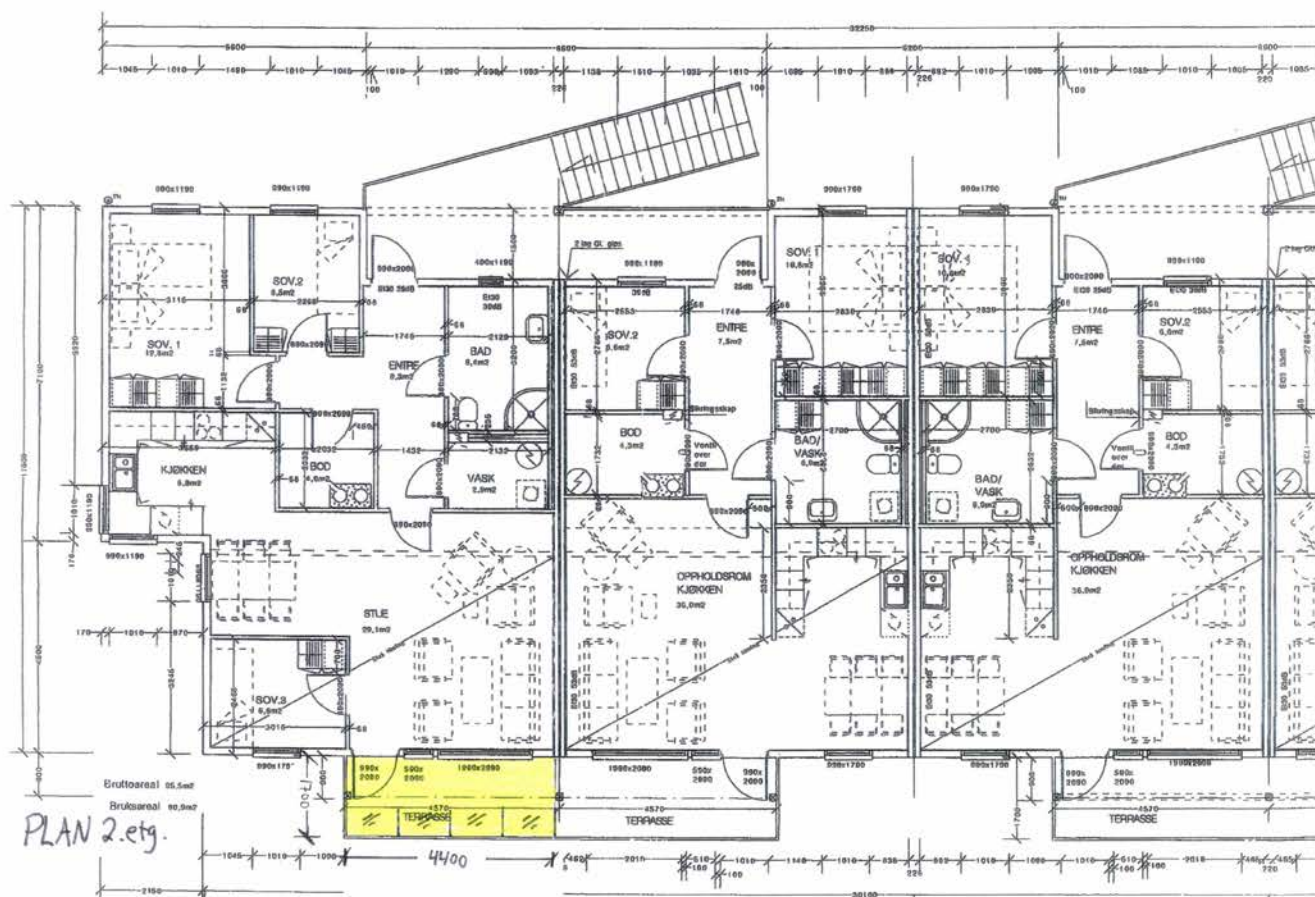
Fasader



FASADE MOT SØR/ VEST



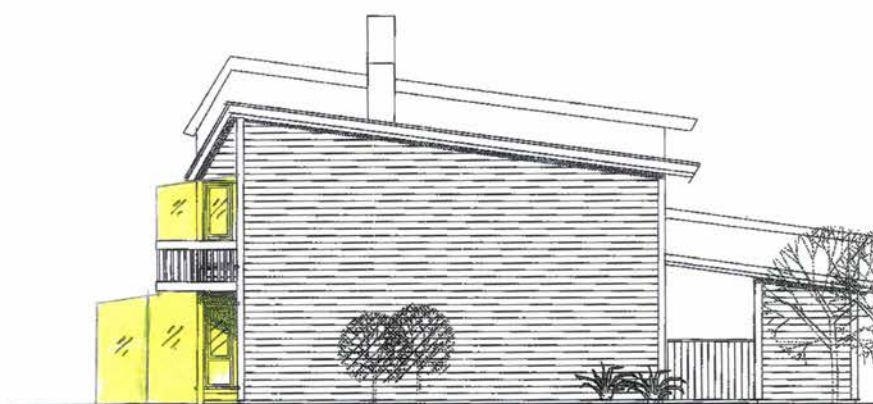
FASADE MOT NOED/ ØST



B 20

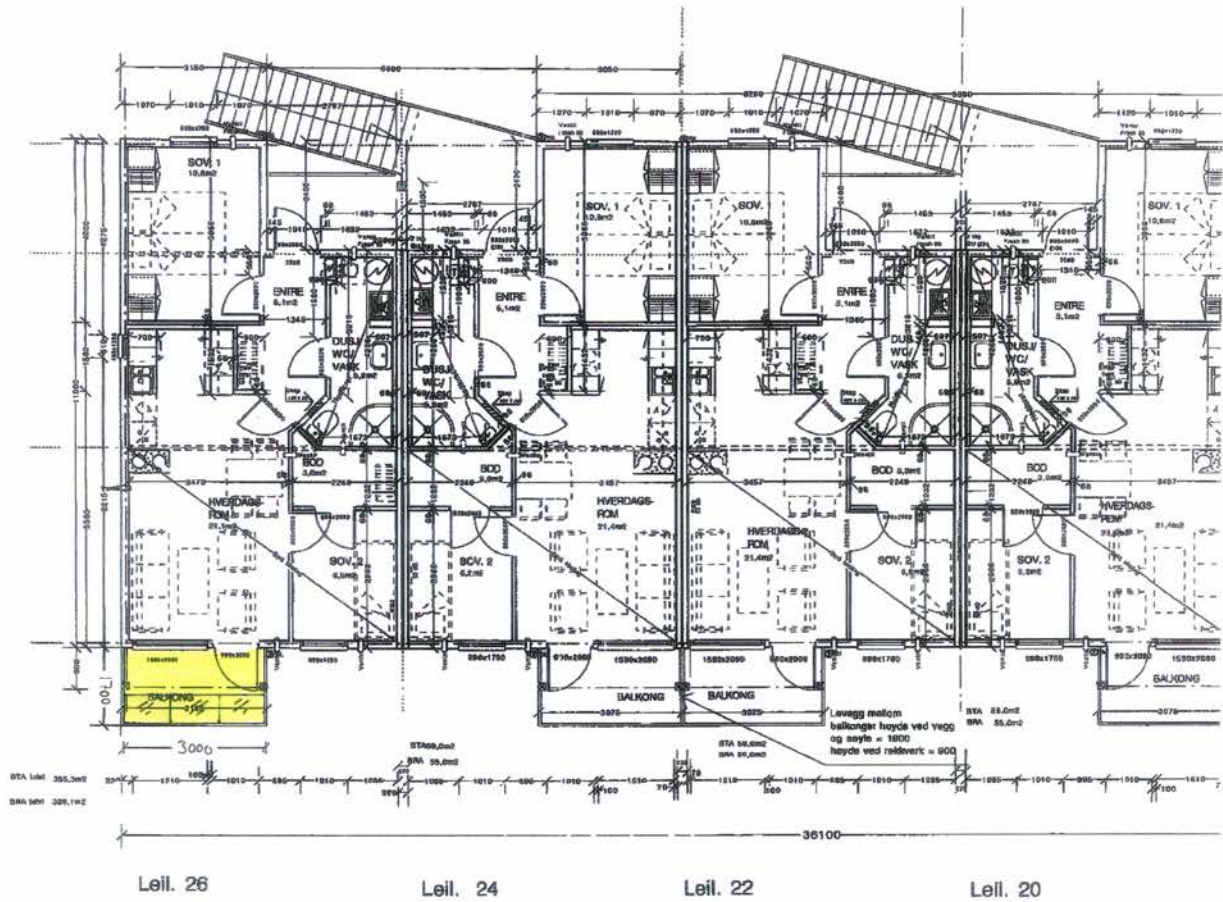


FASADE MOT NORD/VEST



FASADE MOT SØR/ØST

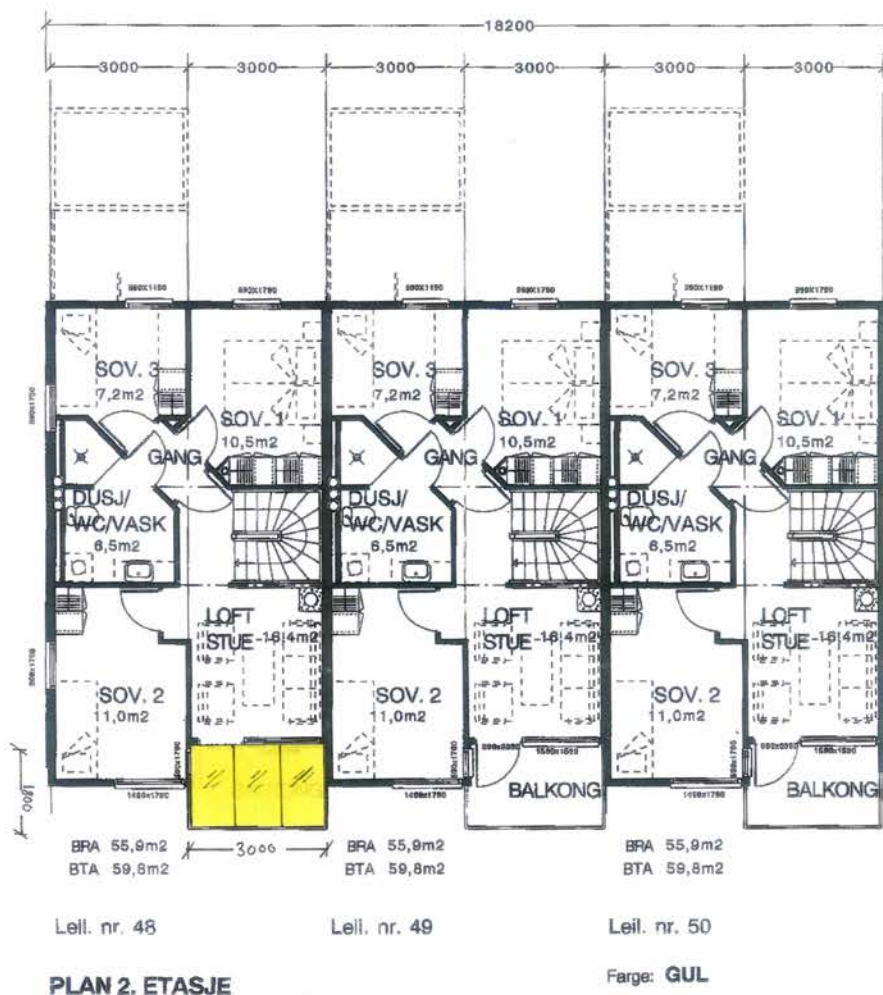




PLAN 2. ETASJE



B 20



Plan 2. etasje

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kjeldehagen 3A, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 44/216/0/3

Dato: 2025-12-01

Målestokk: 1:1,000

Planident: 97316

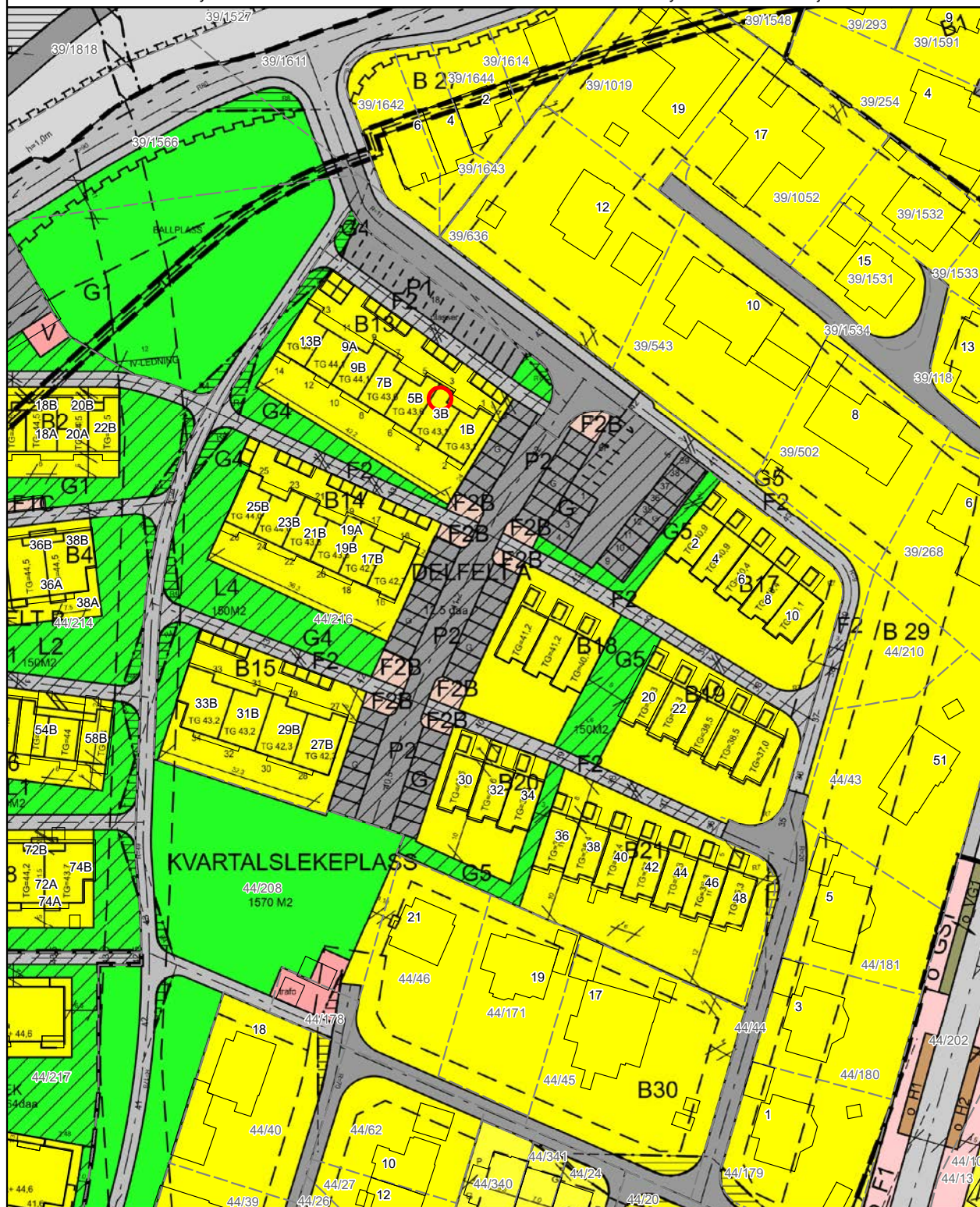
Ikrafttredelsesdato: 17.9.2002



SANDNES
KOMMUNE



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



Nabolagsprofil

Kjeldehagen 3A - Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hovsbakken Linje 23, 27, E90, 92, N95	4 min 0.3 km
Skeiane stasjon Linje L5	20 min 1.9 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 17.2 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	20 min 1.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 1.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 2.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

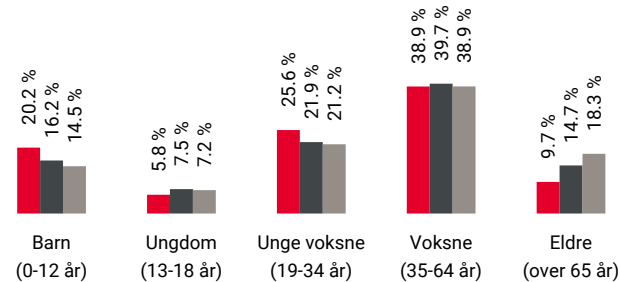
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrått/Hovemarka	1 636	693
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	11 min 1 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	17 min 1.5 km
Håbet Fus barnehage (0-5 år) 52 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	8 min 0.7 km
Bunnpris Hoveveien PostNord	14 min 1.2 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Gateparkering

Lett 81/100

Sport

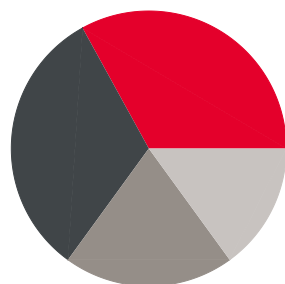
⚽ Austrått skole 9 min
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.8 km

⚽ Espedalen balløkke 13 min
Ballspill 1.2 km

🚴 Ganddal Terapi & Trening 11 min

🚴 Synergi Treningssenter 19 min

Boligmasse



■ 33% enebolig
■ 32% rekkehus
■ 20% blokk
■ 15% annet

Varer/Tjenester



Brulandsenteret

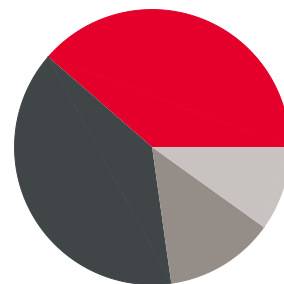
19 min



Apotek 1 Maxi

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 39% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



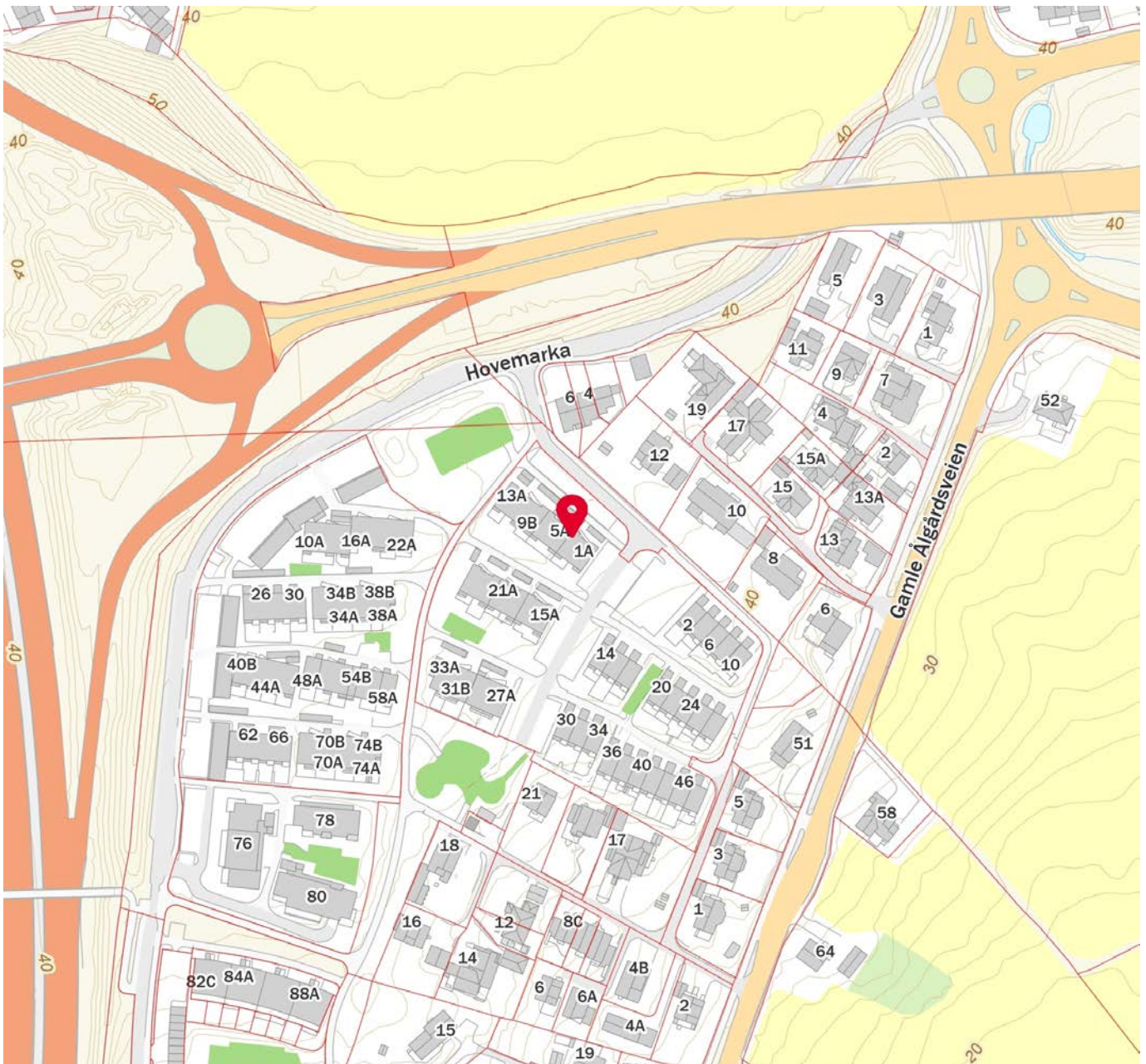
0%

43%

■ Austrått/Hovemarka
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Kjeldehagen 3A
4325 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Oppdragsnummer:

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre