

**aktiv.**



Hovemarka 60, 4325 SANDNES

**Tiltalende enderekkehus med 3  
soverom og god planløsning -  
Solrike uteareal - Barnevennlig og  
attraktivt område**



Eiendomsmegler MNEF

## Christoffer Værstad

**Mobil** 970 93 630

**E-post** christoffer.verstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74  
55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 58 149,-  
**Omkostn.:** Kr 119 090,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 827 239,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 341,-  
**Selger:** Anne-Marie Schei Pedersen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 110/115 kvm  
**Tomtstr.:** 10453.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 44, bnr. 214  
**Snr.** 58  
**Oppdragsnr.:** 1413260028

# Tiltalende enderekkehus med 3 soverom og god planløsning - Solrike uteareal - Barnevennlig

Velkommen til Hovemarka 60, et attraktivt rekkehus beliggende i det familievennlige området Hovemarka i Sandnes. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser. Med kort vei til Sandnes sentrum og flotte turmuligheter i skog og mark, er dette et ideelt sted for både familier og etablerere.

Familieboligen har god planløsning og holder god standard.  
Innhold:

1. et.: entré, bod, bad, 3 soverom - det ene m/utgang til romslig terrasse. Utvendig bod.
2. et.: stue m/åpen kjøkkenløsning og utgang balkong.

Boligen har flere gode kvaliteter, bla.:

- Stor solrik terrasse med meget gode solforhold, samt godt skjermet for vind
- Balkong fra stuen
- Romslig kjøkken og spisestue
- Stue med god takhøyde
- God lagringsplass både utvendig og innvendig



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	57
Ferdigattester .....	63
Vedtekter .....	68
Grunnkart .....	78
Reguleringsplaner .....	81
Boligopplysning .....	100
Ordensregler .....	102
Innkalling til årsmøte .....	104
Protokoll 2025 .....	137
Protokoll 2026 .....	140
Diverse tegninger .....	143
Nabolagsprofil .....	145
Budskjema .....	154

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 115 kvm

TBA: 27 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Entré /gang, bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

2. etasje

5 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

10453.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Hver seksjon disponerer hver sin hage/område foran og bak boligene.

Tomten er pent opparbeidet med terrasse, plen og hekk.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hovemarka, et nyere etablert boligområde i Sandnes kommune.

Barnevennlig område. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser. Lekeplasser og fotballbane i nærheten. Med kort vei til

Sandnes sentrum og flotte turmuligheter i skog og mark, er dette et ideelt sted for både familier og etablerere.

### **Adkomst**

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Enebolig, småhus og leiligheter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Kreativ barnehage Hove - 9 min gange

Sørbø barnehage Nord - 15 min gange

Lundegård barnehage - 17 min gange

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) - 12 min gange

Sørbø skole (1-7 kl.) - 19 min gange

Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) - 15 min gange

Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) - 17 min gange

Gand videregående skole (Videregående) - 19 min gange

Vågen videregående skole (Videregående) - 6 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Skolekrets**

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon

### **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ut fra stue 1. etasje og balkong ut fra stue i 2. etasje.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, det er ikke installert ildsted i boligen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.

TG2

Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak: Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overflater

Knirk i gulv ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet ved kjøkkenet for å unngå videre forringelse av gulvkonstruksjonen og redusert bokomfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og gi økt slitasje på gulvet. Det er noe usikkert om knirken kommer fra parketten eller underliggende gulvplater. Ved utskifting av parkett må dette kontrolleres, eventuelt skru plater til bjelker før legging av nye gulvoverflater.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skade på omkringliggende bygningsdeler.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### TGIU

##### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2008.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Viser til Hovemarka sameie, 2022

Beskrivelse: Her viser jeg til Hovemarka sameie.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2015

Beskrivelse: Nytt terrassegulv i 1. etasje.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Maren Trones Christiansen Skadekonsulent - Biolog/ fagspesialist, 2024

Beskrivelse: Funn av 2 skjeggkre. Meldte fra til forsikringsselskapet. Skadekonsulent kom og la ut åte og det er ikke observert lignende siden. Saken ble avsluttet.

40. 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.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Entré /gang, bod, bad og 3 soverom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Stue/kjøkken

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Velkommen til Hovemarka 60, et attraktivt rekkehus beliggende i det familievennlige området Hovemarka i Sandnes. Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode kollektivforbindelser. Med kort vei til Sandnes sentrum og flotte turmuligheter i skog og mark, er dette et ideelt sted for både familier og etablerere.

Familieboligen har god planløsning og holder god standard.

Boligen har flere gode kvaliteter, bla.:

- Stor solrik terrasse med meget gode solforhold, samt godt skjermet for vind

- Balkong fra stuen
- Romslig kjøkken og spisestue
- Stue med god takhøyde
- God lagringsplass både utvendig og innvendig

#### Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### Bad

Flislagt baderom i 1. etasje med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og vinylbelegg som membran. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling.

#### **Innbo og løsøre**

Skap i bod, hyller/skap på soverom med utgang til terrasse følger med i 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**

Hvitevarer på kjøkken følger med i handelen.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- I 2025 har det blitt utført ventilasjonsrens hos de fleste.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- På dugnaden fikk vi beiset de nye gjerdene langs parkeringsplassene, flekket med maling, kostet, luka og ryddet å rengjort på lekeplassene.
- Styret har også hatt egne dugnader gjennom året. Ryddet i boss dunker, vasket garasjeporter, luka i sandkasser.
- Det ble utført taksjekk av Takspesialisten AS. Det ble oppdaget råte rundt ventilasjonsrørene på ene bygget, dette ble reparert. De lappet også litt på alle takene. Takene er i god stand etter utbedringer som er gjort.
- Det er blitt skiftet drens utenfor ene garasje rekka.
- Det er også blitt drenert på friområdet mellom nr 30 og nr 32.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

### **Parkering**

Fast parkering på fellesområde like ved boligen.

### **Solforhold**

Gode solforhold

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562493

### **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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

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](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 4 650 000

### **Omkostninger kjøper**

4 650 000 (Prisantydning)

---

58 149 (Andel av fellesgjeld)

---

4 708 149 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

117 700 (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))

---

119 090 (Omkostninger totalt)

130 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 827 239 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 839 139 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 841 939 (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 12 107 for år 2026

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 019 078 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 076 312 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **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**

112/3956

#### **Felleskostnader inkluderer**

Utvendig forsikring, Altibox fiber aksess, vaktmestertjenester, forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisorhonorar, drift og vedlikehold, renter og avdrag på andel fellesgjeld, samt administrasjonskostnader.

Fordeles slik>

- Felleskostnader: 4 242 kr i måneden
- Altibox Fiber aksess: 99 kr i måneden
- Andre relevante opplysninger: Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 341

**Andel Fellesgjeld**

Kr 58 149

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

08.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 54 739

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Hovemarka

**Organisasjonsnummer**

987 022 639

**Om sameiet**

- 7 rekkehusrader - 58 boligseksjoner.
- Vaktmestertjenester.
- For de som har garasjelån (IN-avtale) belastes det et årlig gebyr p.t. kr 300.- + mva. Ved innfrielse av andelen av lånet faller gebyret bort.
- Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte.
- Styret arbeider med tilrettelegging for lading av el-bil
- Sameiet har fellesavtale for TV/internet via Altibox (fiberaksess). Kontakt styret for mer informasjon
- Ref Eierseksjonens § 30 For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt protarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox, Fiberacsess. Kontakt selger for mer informasjon.
- Sameiet har planlagt vedlikeholdsarbeid våren/sommeren 2022. Arbeidet dekkes av oppsparte midler og/eller lån.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16365644814, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 08.04.2026: 2 056 753

Andel av saldo: 58 149

Første termin/første avdrag: 28.09.2022 ( siste termin 28.03.2032 )

P.t rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre. Båndtvang skal respekteres. Dyreeiere må sørge for å fjerne sitt dyrs ekskrementer.

## Forretningsfører

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 44, bruksnummer 214, seksjonsnummer 58 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/44/214/58:

25.05.2004 - Dokumentnr: 5544 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2004 - Dokumentnr: 5544 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2004 - Dokumentnr: 5544 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om garasje/parkering

Parkeringsplasser som ikke er merket for den enkelte bolig,

kan benyttes av beboerne i delfeltene A,B,C og D

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2004 - Dokumentnr: 5544 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 58

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/3956

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 58

01.01.2020 - Dokumentnr: 1348506 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:44 Bnr:214 Snr:58

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger Midlertidig brukstillatelse datert 03.05.2004

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av frittliggende boder i tilknytning til leiligheter i delfelt B", datert 07.03.2007.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.05.2004.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Endret reg.plan for Hovemarka (plan-ID 97316), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i planen avsatt til boliger.. 17.09.2002

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. Et delareal på 10453.9 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for støy H210 (Rød sone T-1442) og H220 (Gul sone T-1442) i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

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

### **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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger pr stk. kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Christoffer Værstad  
Eiendomsmegler MNEF  
christoffer.verstad@aktiv.no  
Tlf: 970 93 630

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204  
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026



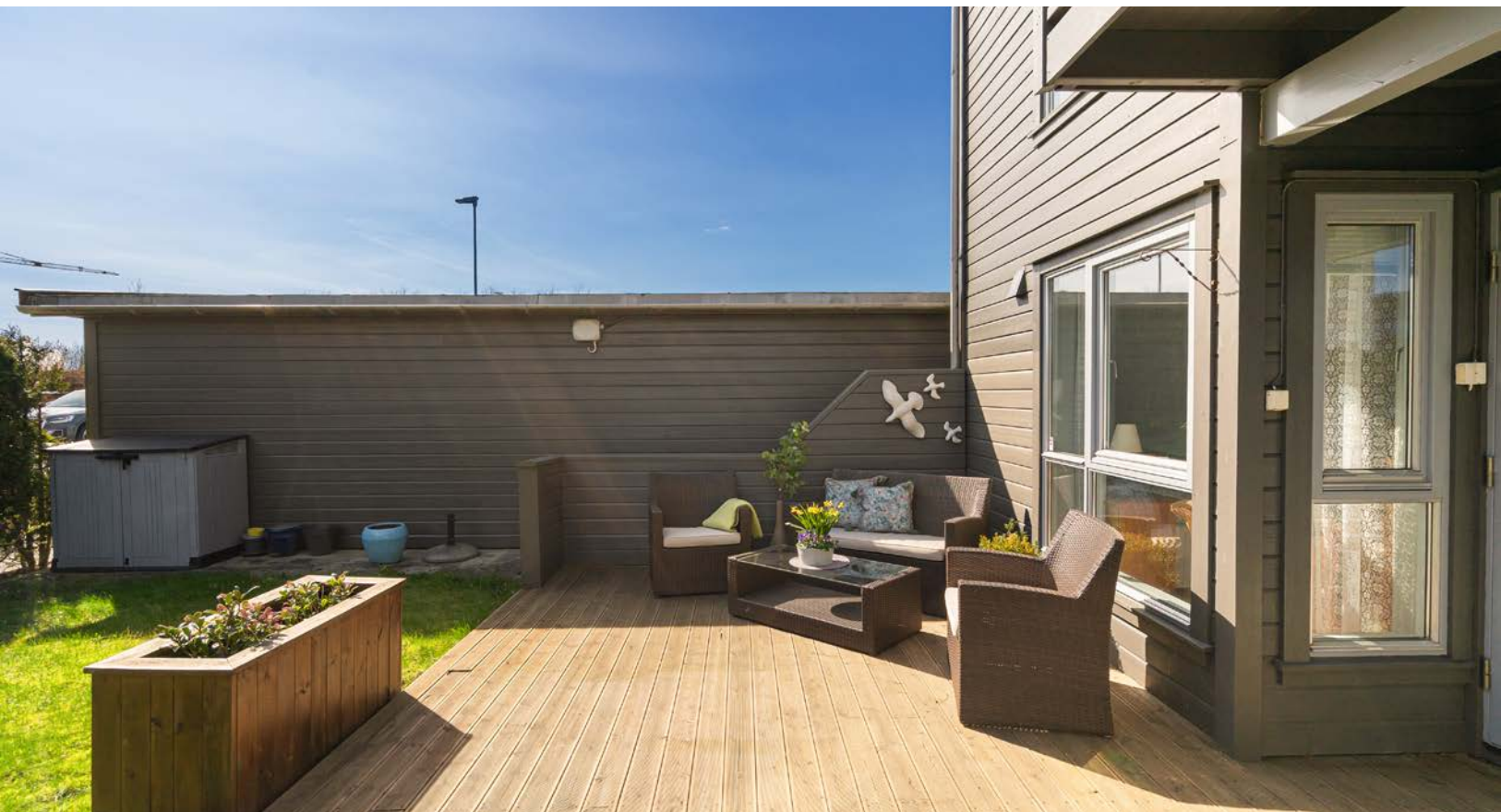
Velkommen til Hovemarka 60! Foto: Fotograf Hanne Karlsen



Inngangsparti



Solrik og lun terrasse



Romslig terrasse med god plass til utemøbler og grill - perfekt for sommerdager





Fra stuen er det utgang til koselig balkong,



Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i stuen.

Romslig stue med god plass til flere sittegrupper og stort spisebord.

Lun kontrastvegg som tilfører stuen dybde og karakter.





Naturlig plass til spisebord  
like ved kjøkkenet.



Kjøkkenet har rikelig med skap og benkeplass. Lune fliser over benk er praktisk og pent.

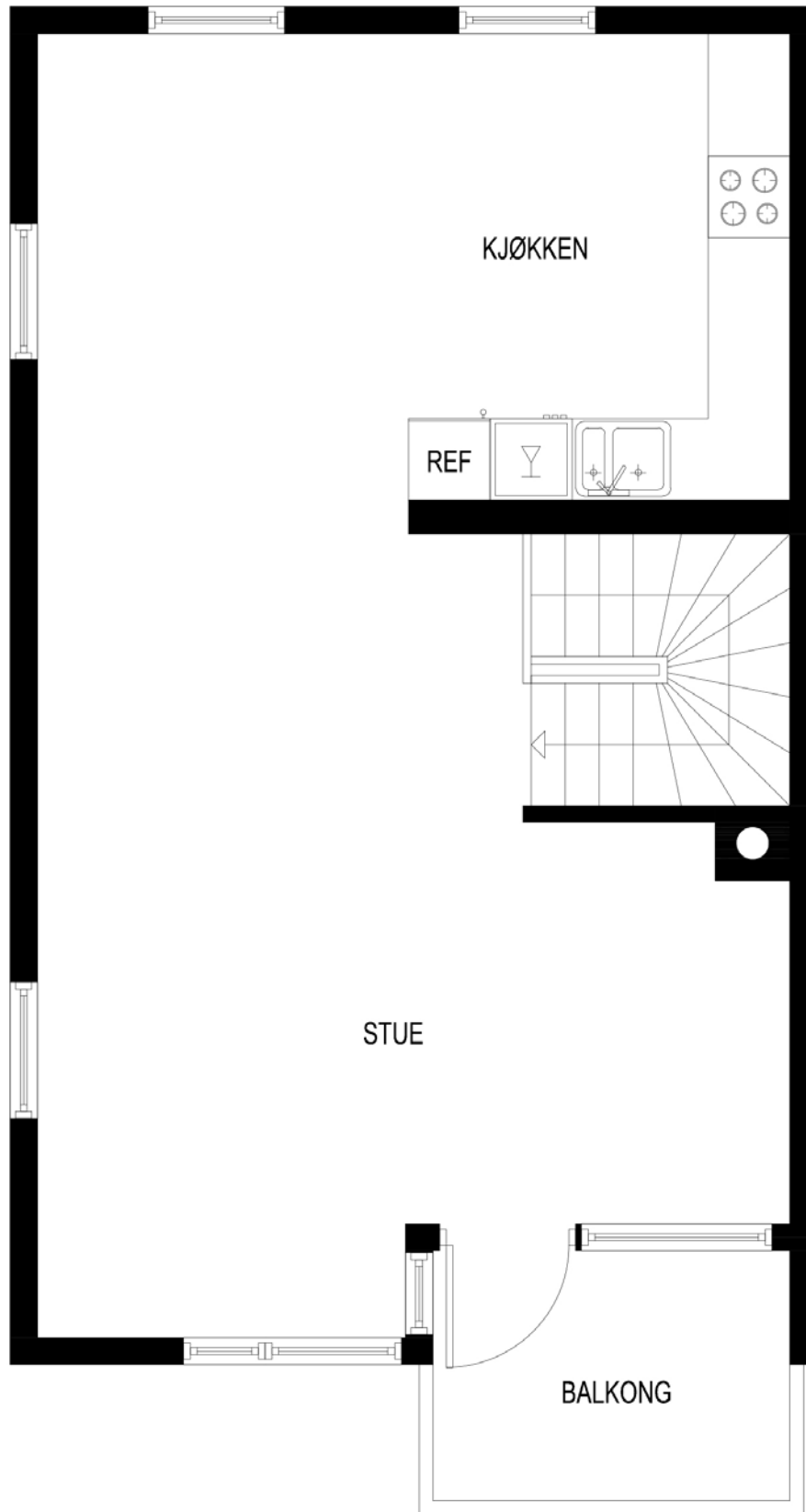




Fra stuen er det utgang til solrik balkong - perfekt for morgenkaffen.



Balkong med utsikt



Plantegning 2. etasje



Gang/trapperom



Trapperom



Lyst og romslig inngangspart/gang med god plass til yttertøy og sko,



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3 har utgang til terrasse



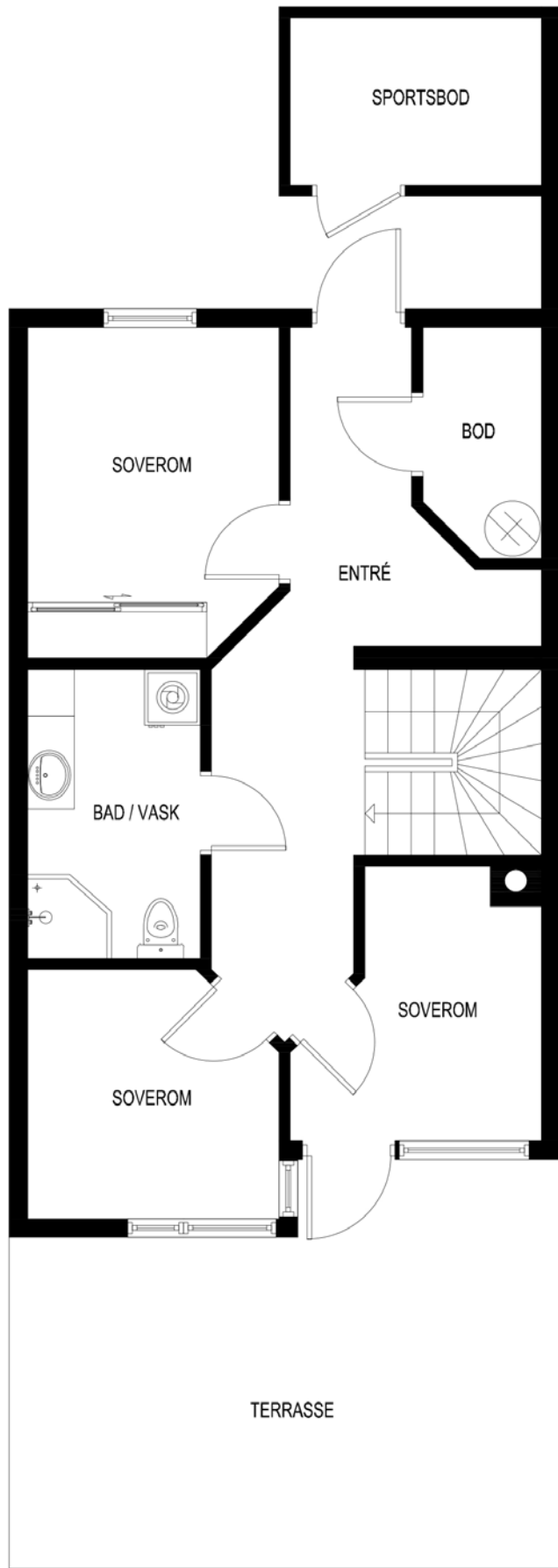
Helfiset baderom med lyse vegger og mørkt gulv.



Badet har stor innredning med god oppbevaringsplass og opplegg for vaskemaskin.



Hjørnedusj ved siden av toalettet.



Plantegning 1. etasje



Lunt og skjermet uterom med direkte tilgang til koselig hageområde.



Flott hage og terrasse - perfekt for å forlenge sesongen tidlig vår til sen høst





# Vedlegg

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Hovemarka 60 , 4325 SANDNES

SANDNES kommune

# gnr. 44, bnr. 214, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 12162-1864

Referansenummer: OC4091

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010757



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# TAKST TEAM AS

## LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2004 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

## Rekkehus - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner og nedløp i aluminium.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Terrasse ut fra stue 1. etasje og balkong ut fra stue i 2. etasje.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Boligen har elementpipe, det er ikke installert ildsted i boligen.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 10 mm fall fra dør til bi-sluk og 12 mm fall i dusjhjørnet.  
Det er plastsluk og vinylbelegg som membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

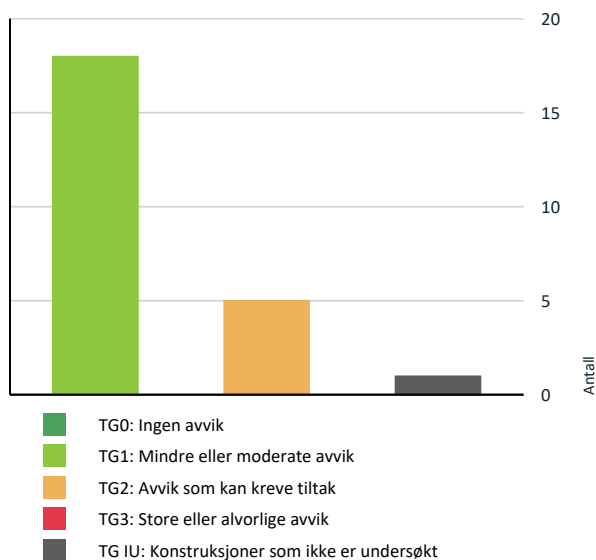
[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

2004

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp i aluminium.



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



### TG 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

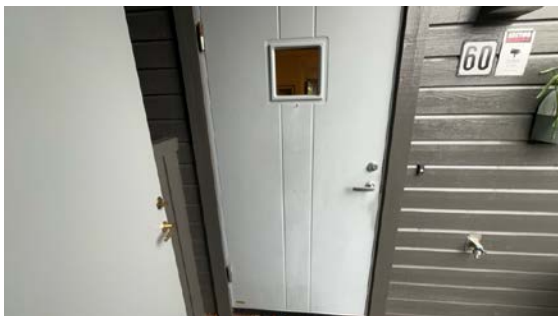
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse ut fra stue 1. etasje og balkong ut fra stue i 2. etasje.



Noe slitasje i et av terrassebordene.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulv ved kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet ved kjøkkenet for å unngå videre forringelse av gulvkonstruksjonen og redusert bokomfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og gi økt slitasje på gulvet. Det er noe usikkert om knirken kommer fra parketten eller underliggende gulvplater. Ved utskifting av parkett må dette kontrolleres, eventuelt skru plater til bjelker før legging av nye gulvoverflater.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, det er ikke installert ildsted i boligen.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Håndløper på vegg i trappeløp vil bli montert etter ferdig overflatebehandling.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



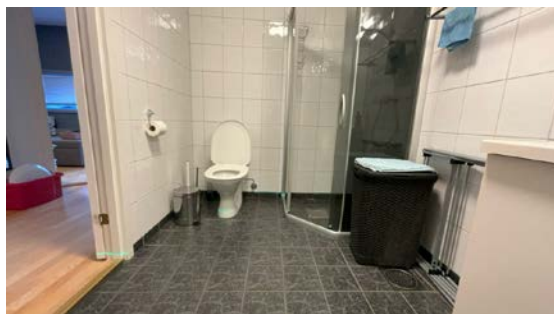
## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. 10 mm fall fra dør til bi-sluk og 12 mm fall i dusjhjørnet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skade på omkringliggende bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



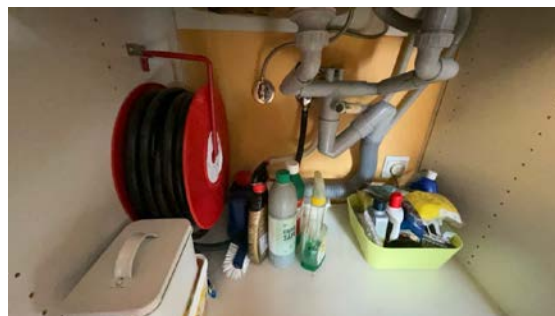
## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

### ! TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Ja**

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

#### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget.  
Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.



### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

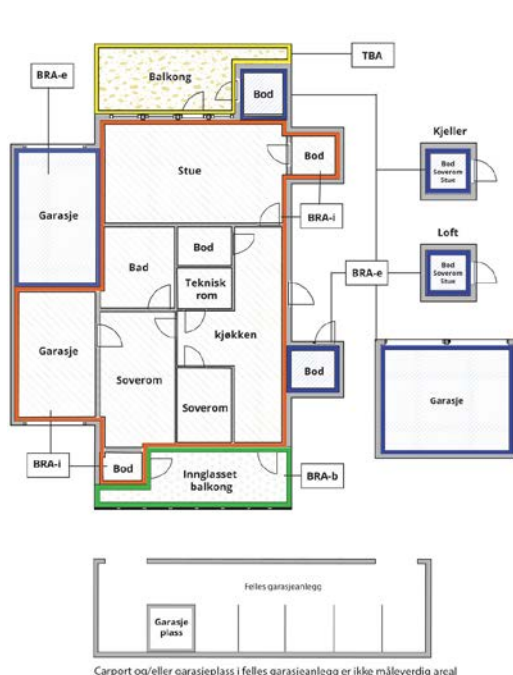
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	55	5		60	22
2. etasje	55			55	5
<b>SUM</b>	<b>110</b>	<b>5</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>115</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Anne-Marie Schei Pedersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	44	214		58	1 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Hovemarka 60

#### Hjemmelshaver

Pedersen Anne-Marie Schei

#### Eierandel

112 / 3956

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hovemarka i et etablert boligområde, kort vei til Sandnes sentrum.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# 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

Anne-Marie Schei Pedersen

---

## Boligen

Hovemarka 60

4325 Sandnes

1108-44/214/0/58

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## 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?

♦ **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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Viser til Hovemarka sameie

**Beskrivelse av arbeidet:** Her viser jeg til Hovemarka sameie.

---

6. 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**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt terrassegulv i 1. etasje.

---

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Funn av 2 skjeggkre. Meldte fra til forsikringsselskapet . Skadekonsulent kom og la ut åte og det er ikke observert lignende siden. Saken ble avsluttet.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Maren Trones Christiansen Skadekonsulent - Biolog/ fagspesialist

**Beskrivelse av arbeidet:** Som beskrevet ovenfor.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. 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**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. 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. kilowattime (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.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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.

Fjogstad-Hus Sandnes AS  
Strandgaten 21  
4307 SANDNES

Byggesak

Sandnes, 07.03.2007

Deres ref.:  
Saksbehandler: Kåre Hetland jr.

Vår ref : 200301443-13  
Arkivkode : O : 44-214

## FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 44/214

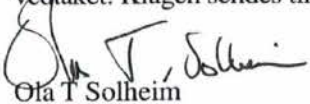
Byggeadresse: HOVEMARKA DELFELT B

Tiltakets art: Nybygg  
Eventuell beskrivelse: Frittliggende boder i tilknytning til leiligheter i delfelt B  
Byggets/anleggets art: Boder  
Ansvarlig søker m/adr: Bettikon AS, Solhøgda 2, 4340 BRYNE  
Tiltakshaver: Utbyggingsselskapet 5 i Vekst AS, Gamleveien 87,  
4315 SANDNES

D-sak nr: 52/2004

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

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

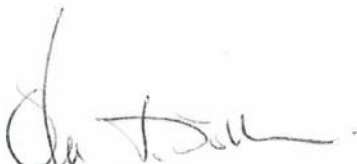
  
Ola T Solheim  
Bygningssjef

  
Kåre Hetland jr.  
Saksbehandler

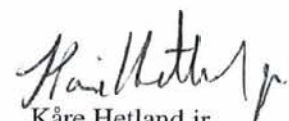
Kopi til: tiltakshaver, ansvarlig søker

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

bygningsskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.



Ola T Solheim  
Bygningssjef



Kåre Hetland jr.  
Saksbehandler

Kopi til:  
Tiltakshaver  
Jærbygg AS, Strandgt. 41, 4300 SANDNES  
Fjogstad-Hus Sandnes AS, Strandgt. 21, 4307 SANDNES  
Team Bygg Sandnes AS, Solaveien 95, 4316 SANDNES



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 18.08.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 15/12851-5  
Arkivkode: 44/214

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 44/214

Byggeadresse: Eiendommen 44/214/0/57 har ikke adresse.

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 131 Rekkehus-20 Endring innvendig i bygg - bærekonstruksjoner i bygg  
Ansvarlig søker m/adr: Nyborg & Moi AS, Boganesgeilen 7, 4032 STAVANGER  
Tiltakshaver m/adr: Jason Bourne, Storgata 55 B, 4307 SANDNES

Tillatelse til tiltak datert 30.06.2015.

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

Byggesakssjefen har ikke foretatt befaring .

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl.08) § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Kristin Totland  
Seksjonsleder tilsyn

Alida Dzudza  
Overingeniør tilsyn

Henvelseler i saken bes rettet til saksbehandler.

---

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

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:  
Jason Bourne, Storgata 55 B, 4307 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305 SANDNES
Optimera AS Nyborg & Moi AS		Postboks 40 Haugenstua Boganesgeilen 7	0915 OSLO 4032 STAVANGER

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET HOVEMARKA**

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

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

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

## 1 Navn

### Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hovemarka. Sameiet ble stiftet 15.5.2004.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

## 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

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

### 3 Rettslig råderett

#### 3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

### 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

#### 4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

#### 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### 4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

#### 4-4 Enerett til bruk

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

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

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

## 5 Parkering

### 5-1 Sameiets parkeringsplasser

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

### 5-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

### 5-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

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

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

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

### 5-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

## 6 Vedlikehold

### 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet skal også vedlikeholde utvendig kledning og utvendige boder, grøntarealer, lekeplasser og private stikkveier/ gangveier.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

## 7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Panterett for 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

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

### 8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

## 9 Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

## 9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltagende styremedlemmene.
- (5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## 9-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

# 10 Årsmøtet

## 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

## 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 10-3 Årsmøtets form

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

## 10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

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

#### 10-6 Møteledelse og protokoll

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

#### 10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

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

#### 10-8 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

## 11 Elektronisk kommunikasjon

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

(2) Styret har egen styree-post:

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

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

## 12 Inhabilitet og mindretallsvern

### 12-1 Inhabilitet

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

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

### 12-2 Mindretallsvern

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

# Grunnkart

Adresse: Hovemarka 60, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 44/214/0/58

Dato: 2026-04-08

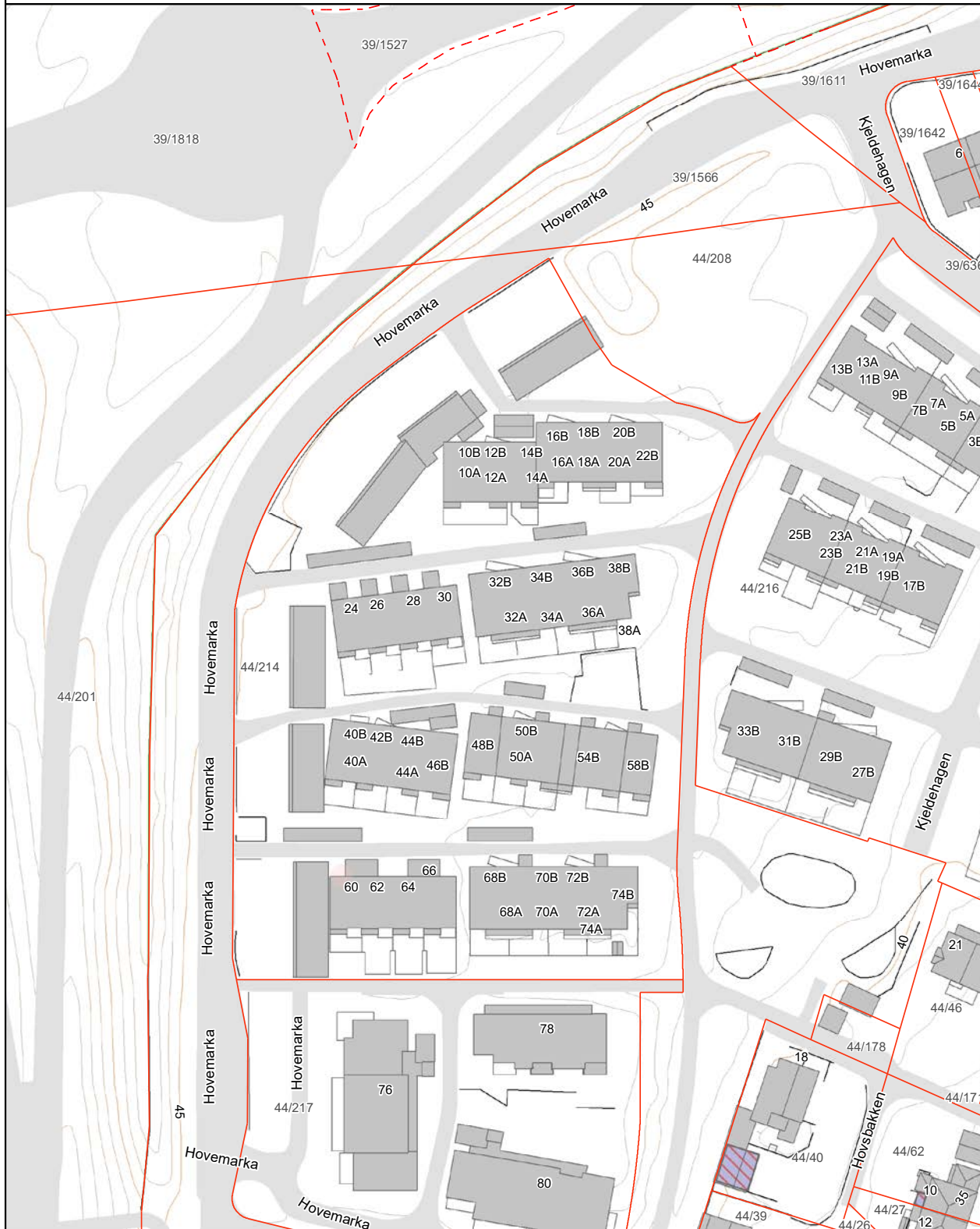
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



# Grunnkart

Adresse: Hovemarka 60, 4325 SANDNES  
Gnr/Bnr: 44/214/0/58  
Dato: 2026-04-08  
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.  
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hovemarka 60, 4325 SANDNES

Gnr/Bnr: 44/214/0/58

Dato: 2026-04-08

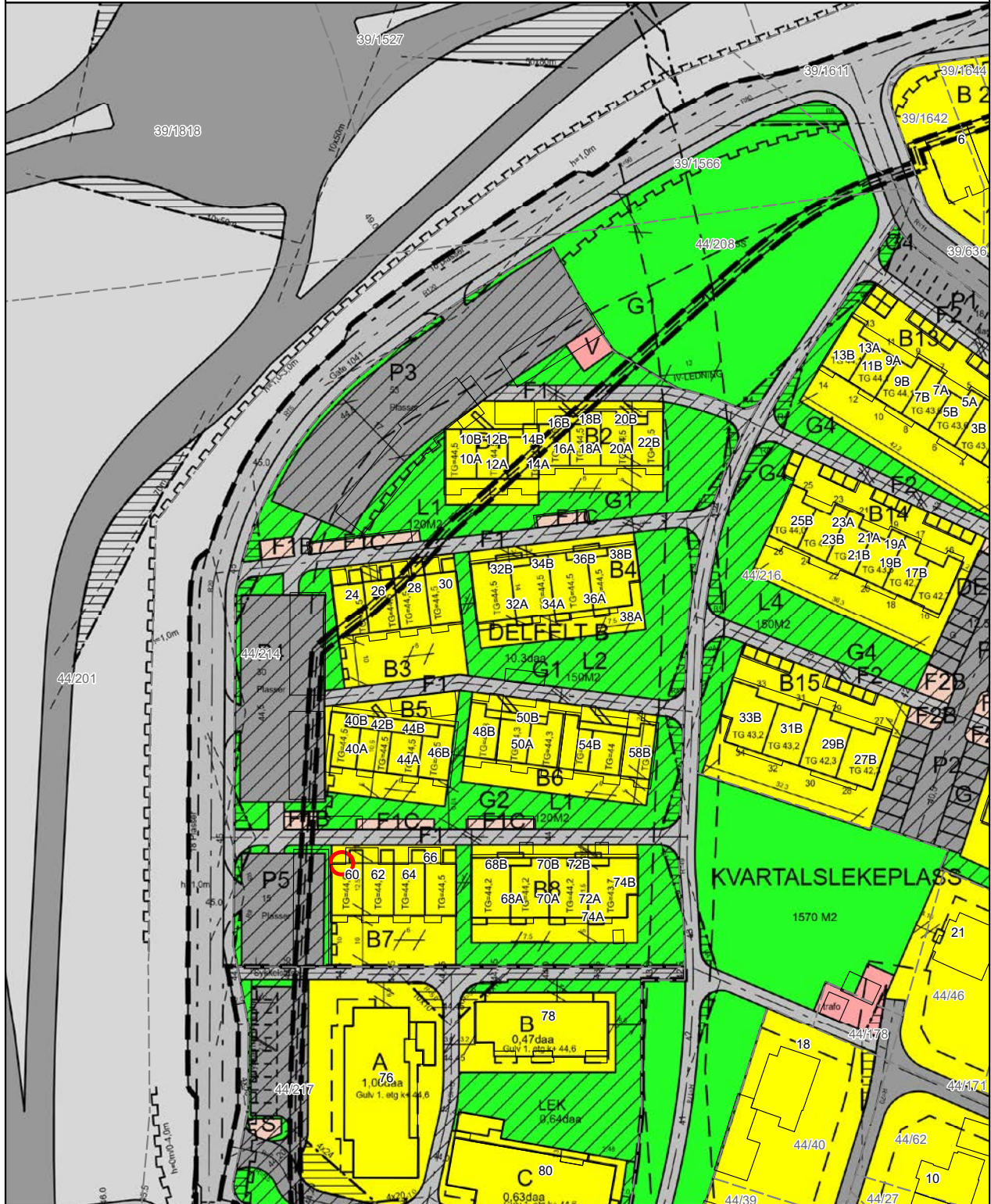
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2005125,97316

Ikrafttredelsesdato: 17.9.2002,26.1.2010



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



# Reguleringsplan for utvidelse av E 39 til 4 felt fra Sandved til Hove

---

## Reguleringsbestemmelser

### PlanID 2005125

Saksnummer 200503555

---

#### § 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på tegningene 1-3 i målestokk 1:1000, datert 21.3.2009.
- 1.2 For arealer som inngår i tilstøtende reguleringsplaner, skal reguleringsbestemmelsene til tilstøtende planer gjelde for disse arealene dersom de ikke strider mot bestemmelsene gitt til denne planen
- 1.3 Der ikke annet framgår av planen, gjelder generelle regler om byggegrenser mot offentlig veg. Der byggegrenser er regulert med egne plangrenser (som ”satellitter”), er reguleringsformålet bestemt av tidligere regulerings- og bebyggelsesplaner.
- 1.4 Arealene i planområdet skal nyttes til følgende formål:

Byggeområde for:

- Byggeområder generelt
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for forretning
- Offentlig administrasjon (brannstasjon)

Landbruksområde:

- Område for jord- og skogbruk.

Offentlig trafikkområde:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Fortau og gang-/sykkelveg
- Jernbane

Friområde:

- Offentlige friområder generelt
- Park

Fareområde:

- Høyspenningsanlegg
- Område med annen særskilt angitt fare (Gassledning)

Spesialområde:

Frisiktsone ved veg  
 Friluftsområde  
 Handelsgartneri  
 Vann-og avløpsanlegg

Fellesområde:  
 Felles sidespor jernbane  
 Felles avkjørsel  
 Felles parkering  
 Felles lek

Kombinerte formål:  
 Kontor/Industri  
 Midlertidig trafikkområde  
 Park/Annen veggrunn  
 Forretning/Kontor

## § 2 FELLES BESTEMMELSER

### 2.1 Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, Rundskriv T-1442, skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette innebærer at planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for utendørs støyforhold på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er 55dBA. Planleggingsmålet (ambisjonsnivået) for maks lydnivå(L5AF) om natten (kl.23-07) er 70dBA.

For innendørs støynivå er planleggingsmålet 30 dBA. For offentlige friområder og felles lekeareal for barn, er planleggingsmålet for støynivået at dette ikke skal overskride 55 dBA Leq24.

Innen det første året etter åpning skal det, dersom det er behov for det, foretas kontrollmåling på inntil 10% av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller:

Støyskjermer og voller som skal bygges framgår av plantegning og beskrivelse. Høyde og utstrekning er påført plankartet. Der planlagt støyskjermer er påført to høyder gjelder første høyde støyskjermering for eksisterende bebyggelse og legges til grunn ved utbygging av E 39 før etablering av bebyggelse iht. vedtatt plan nr. 97316-03. Ved utbygging av bebyggelse i tråd med vedtatt plan nr. 97316-03 legges siste høyde til grunn. For fire av skjermene gjelder i tillegg følgende:

- Støyskjermer mellom Hovemarka og E39/Rv13 (Støyskjermer 92210) skal ha høyde gitt av lengdeprofilet på illustrasjonstegning D009.
- Støyskjermer mellom Olinebakken og E39 (Støyskjermer 92230) skal ha høyde gitt av lengdeprofilet på illustrasjonstegning D009
- Støyskjermer ovenfor Sandskaret (støyskjermer mot Ørevollen 1 og 3 samt for Sandskaret 11B) skal fra sørenden av skjermen ha fast kotehøyde 34,2 m (ca. 3 m over terrenget) nordover til terrenget faller av. Videre mot nord skal skjermen ha tilnærmet fast høyde på 3 m over terrenget. Det vises til illustrasjonstegning X005.
- Støyskjermer utenfor gang-/sykkelvegen sør for Sandsgårdveien (øst for Rv44) skal ha fast

kotehøyde 33,0 m. I nordre ende skal skjermen bli ca. 1m over gang-/sykkelveg. I søndre ende der den svinges inn på støyvollen ved gnr/bnr 42/368 (Damsgård 58) skal skjermhøyden være ca. 1m over støyvollen. Støyskjermen vil i sør bli ca. 3,8 m over tilliggende gang-/sykkelveg. Det vises til illustrasjonstegning X005.

Totalhøyden av skjerm pluss voll skal være som vist på plankartet. I byggeplanen kan det vurderes om høyden av støyskjermen kan reduseres ved at vollhøyden økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling. Støyskjermene og –vollene, som er planlagt ved utbygging av E 39 til 4 felt, skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

#### Fasadetiltak og lokale skjermer:

For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene likevel får et støynivå som overskrider de anbefalte støygrensene i rundskriv T-1442, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanen, dersom dette er nødvendig for å tilfredsstille planleggingsmålene til støynivå på uteplass (55 dBA Lden) eller til innendørs støynivå (30 dBA LpAeq24t). Der de stedlige forhold gjør det mulig, bør minst 50% av arealet på den støyskjermede uteplassen ha solesponering kl. 1500 ved vårjevndøgn. Dersom støynivå utenfor soveromsfasade/vindu overstiger Lden 60 dBA vil det gis tilbud om balansert (mekanisk) ventilasjon for hele boligen.

Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Eventuelle avvik fra planleggingsmålet skal godkjennes av kommunen.

De lokale støyskjermene og nødvendige fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

## 2.2 Plankrav.

2.2.1 Før utførelse av utvidelsen av E39 skal det lages byggeplan med innhold jfr. krav gitt i håndbok 139 fra Statens vegvesen.

2.2.2 Under detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene samt om deler av skjermhøyden kan erstattes av støyvoll innen det samme området.

2.2.3 Byggeplanarbeidet må sikre god etablering av ny vegetasjon slik at det raskt dannes en ny grønstruktur langs veien.

## 2.3 Rekkefølge og tidsplan for gjennomføring av tiltak.

2.3.1 Utbyggingen av hovedvegene kan gjøres etappevis.

2.3.2 Før veganlegget tas i bruk skal vedlikeholdsansvaret for støyskjermingstiltakene være avklart.

2.3.3 Når bygging av rundkjøringen i søndre rampekryss på Rv44 utføres, skal vegarm mot Sandsgårdalen bygges til ca. profil 75 før tilpasning mot eksisterende veg. Sandsgårdveiens avkjøring mot Rv44 skal da stenges og knyttes til Sandsgårdalen via fellesveg. Fellesvegen er midlertidig, og skal stenges mot Sandsgårdalen ved endret arealutnyttelse av områder knyttet til Sandsgårdveien. Sandsgårdveien knyttes da til Sandsgårdalen som vist i reguleringsplanen.

2.3.4 Gang- og sykkelvegen parallelt Rv44, på vestsiden av denne, er regulert som to separate veger på en strekning nord for Sandvedhagen. Så lenge arealutnyttelsen på vestsiden av disse

oppretholdes som i dag, bygges bare den østligste av de parallelle gang- og sykkelvegene. Ved endret arealbruk skal også den vestligste, som grenser til forretningsområdet, bygges.

- 2.4 Vegbredder på veger som skal bygges/justeres, fremgår av tegningene F001, F002 og F003. Vegbredder for øvrig er vist på reguleringskartene.
- 2.5 Parkering/Atkomst.
  - 2.5.1 Der atkomst til tomt ikke er vist på plankart fastlegges den eksakte plassering av bygningsmyndighetene.
  - 2.5.2 Alle kjøreveger skal ha fast dekke.
  - 2.5.3 Alle avkjørsler mot samle- og hovedveger, også der siktlinjer ikke er vist på reguleringskartene, skal minst ha frisikt 30m langs veg fra et punkt inne i avkjørselen, 4m fra vegkant. Ved avkjørsler for 1-4 boliger til boligater skal det være et frisiktkrav på 2 x 5 meter (målt langs hhv. avkjørsels- og vegkant) Evt. siktkrav utover dette kan fastlegges av vegholder.
- 2.6 Ubebygd areal.
  - 2.6.1 Ingen tomt må beplantes med busker eller trær som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. De ubebygde områder må gis en titalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart i størst mulig utstrekning.

### § 3 BYGGEOMRÅDER GENERELT.

- 3.1 I områder for byggeområder generelt, kreves det godkjente regulerings-/bebyggelsesplaner som dekker hele eiendommene før tiltak kan settes i verk.
- 3.2 Der det er vist støyskjermer eller vuller for støyskjerming på reguleringskartene, skal dette bygges av vegholder for tilstøtende veg. Vull eller skjerm kan ikke på noen måte endres, flyttes eller rives uten etter avtale med vegholder. Se for øvrig §2.1 vedr. støyskjermingstiltak og krav til slike.

### § 4 OMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG.

- 4.1 I områder for boliger øst for E39 på Hovemarka (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97316, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 4.2 I område for boliger mellom E39 og Olinebakken (på reguleringskart nr. 1 og 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 86110, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser. Der det er vist støyskjermer eller vuller for støyskjerming på reguleringskartene, skal dette bygges av vegholder for tilstøtende veg. Vull eller skjerm kan ikke på noen måte endres, flyttes eller rives uten etter avtale med vegholder. Se for øvrig §2.1 vedr. støyskjermingstiltak og krav til slike.
- 4.3 I område nord for E39, vest for og grensende til Kvellurveien (på reguleringskart nr. 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 86110, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

- 4.4 I område sør for E39, vest for og grensende til Kvellurveien (på reguleringskart nr. 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 7401, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 4.5 I syv områder for boliger sør for E39 og øst for Rv44 på Sandved (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplaner, plan nr. 86104 og 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 4.6 I to områder for boliger nord for E39 og vest for Rv44 på Sandved (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

#### **§5 OMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER OG FORRETNING, F.**

- 5.1 I område for industri/lager vest for E39 og øst for Hoveveien (på reguleringskart nr. 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 86110, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser
- 5.2 I områdene for industri/lager, under og ved Kvelluren bru, vil det ved bygging av ny Kvelluren bru bli behov for omlegging av kabler og ledninger som kommer i konflikt med brusøylene. Denne omleggingen er tillatt innen området, og lednings- og kabeleierne har rett til tilkomst, drift og vedlikehold. Området under Kvelluren bru, og ut til byggelinjene for E39, kan ikke nyttes til lagring av brann- eller eksplosjonsfarlige stoffer/materialer. Utover dette gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97136, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
- 5.3 I område for forretning vest for Rv44 og nord for Sandvedhagen (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 2001130, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

#### **§6 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BYGG.**

- 6.1 Området (vist på reguleringskart nr. 3) skal benyttes til brannstasjon og legevakt.

#### **§7 OMRÅDER FOR OFFENTLIG TRAFIKKFORMÅL.**

- 7.1 I trafikkområdet skal det anlegges:
- Kjøreveg
  - Annen vegggrunn
  - Fortau og gang-/sykkelveg
  - Jernbane
- 7.2 Anleggene skal opparbeides med den inndeling av de respektive formål som er vist på planen.
- 7.3 Alle veger regulert til offentlige veger, skal opprettholde sin nåværende status.
- 7.4 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares. Ved gjennomføring av veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for beplantning og landskapsforming. Tiltak i vegens sidearealer skal være gjennomført senest ved åpning av veganlegget.
- 7.5 På gang- og sykkelvegene tillates trafikk av utryknings- og vedlikeholdskjøretøy. På gang-

og sykkelveg i parkområder gjelder dette også kjøring for drift av park.

- 7.6 Nye avkjøringer til E39, riks- og fylkesvegene utover det som fremgår av planen, vil ikke bli tillatt. Kommunen skal godkjenne avkjørsler fra kommunale veger.
- 7.7 Busker, trær m.v. må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 m. Vegetasjonen som vokser inn over grensen til offentlig areal, kan kreves fjernet.
- 7.8 Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter/våtmarksfilter. Plassering og utforming av sedimenteringsdammer er vist på reguleringstegningene med kombinert formål park/annen veggrunn. Se også §12.3 Overvann fra planområdet sør for ca. profil 1100 ledes mot Høylandsåna via sedimenteringsdam som etableres i område til "Offentlig friområde generelt".
- 7.8.2 Overvann fra områdene ved Rv13 øst for ca. profil 400 ledes til eksisterende overvannsbasseng ved kryss med Fv334, Ålgårdsveien.
- 7.8.3 Overvann fra E39 nordvest for ca. profil 1100 fram til Sandved bru skal ledes til overvannsbasseng under Kvelluren bru.
- 7.8.4 Overvann fra E39 nordvest for Sandved bru og fra Rv44 mellom ca. profil 150 og 550, skal ledes til overvannsbasseng vest for nordre brukar for Kvelluren bru.
- 7.8.5 Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til vassdragene. Midlertidige trafikkområder skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. De midlertidige anleggene skal godkjennes av kommunalteknisk sjef.
- 7.9 Jernbaneverket skal godkjenne bro over jernbanen.
- 7.10 Åpner for trapp i overgang mellom rampe og grøntområde.

## §8 FRIOMRÅDE.

- 8.1 Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen. Det tillates anlagt gang- og sykkelveger og turveger innenfor friområdene.
- 8.2 I friområdene kan det faste utvalg for plansaker tillate oppført bygning som har tilknytning til bruken av friområdene. Likeledes kan det tillates oppført kommunaltekniske anlegg når dette etter utvalgets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde, eller medfører miljømessige farer eller ulemper.
- 8.3 Tekniske bygg og anlegg som er synlig over terreng skal gis en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som også gir en god tilpasning til terrenget.
- 8.4 Det tillates ikke hogging av trær i friområder uten tillatelse fra parksjefen.
- 8.5 På felt F1 tillates etablering og vedlikehold fordrøyningsbasseng under bakken innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i grunnen eller oppføre bygninger på terreng utover dette.

## §9 FAREOMRÅDE

- 9.1 All bygging eller annet anlegg innenfor området skal godkjennes av det kraftlag eller verk som eier gassledningene og/eller høyspentlinjene

## §10 SPESIALOMRÅDE

- 10.1 I spesialområde frisisiktsone ved veg skal det ikke kunne beplantes eller disponeres slik at frisisikten i en høyde over 0.5 m over vegenes nivå blir hindret.
- 10.2 For spesialområde friluftsfornål, sørvest for E39 (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr.2006126, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser
- 10.3 For spesialområde handeleggartneri, sørvest for E39 (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr.2006126, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser
- 10.4 For spesialområde vann- og avløpsanlegg tillates det etablering og vedlikehold av lukket fordrøyningsanlegg under bakken. Fordrøyningsbassenget skal planlegges slik at det også kan sedimentere partikler i overvannet. Anlegget skal utformes slik at det legger tilrette for videre bruk av området som friområde

### §11 FELLESOMRÅDE

- 11.1 Felles sidespor jernbane er felles for eiendommene som grenser til formålet. Området skal brukes til gjennomgående spor. Spor for lassing/lossing kan knyttes til dette sporet og må opprettes i tilliggende områder.
- 11.2 Felles veg og gangareal er felles for de eiendommene som har atkomst til disse arealene.
- 11.2.1 Felles avkjørsel vest for Sandsgårdalen (reguleringskart 3) er felles for 42/20, 42/429, 42/17, 42/38, 42/311, 42/37 og 42/33
- 11.3 For Felles parkeringsplass på Hovemarka øst for E39 (på reguleringskart nr. 1), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 97316, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser
- 11.4 Område for felles lek, nord for E39 på Sandved, kan benyttes for lek av de beboerne som naturlig er knyttet til området.

### §12 KOMBINERTE FORMÅL

- 12.1 Midlertidig trafikkområde
- 12.1.1 Områder til midlertidig trafikkområde benyttes under anleggsperioden for veganlegget. Områdene brukes til tilkomst, riggplass, masselagring og lignende. Riggområdene ryddes innen 3 mnd etter åpning av anlegget og tilbakeføres grunneier.
- 12.2 I to områder for kontor/forretning ved Rv44 (på reguleringskart nr. 3), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr. 82112, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser
- 12.3 I tre områder for park/annen veggrunn kan det anlegges og vedlikeholdes sedimenteringsbasseng for overvann fra E39 . Plassering og utforming av sedimenteringsbasseng er vist på reguleringstegningene. Basseng som kun behandler overvann fra riks- og fylkesveger, vedlikeholdes av Statens vegvesen. Det skal spesielt legges vekt på en tiltalende utforming av overvannsbassenget i Sandvedparken under Kvelluren bru. Detaljerte planer for overvann skal lages i forbindelse med byggeplanleggingen og skal også omfatte avrenning i anleggsperioden. Planene for overvannsbasseng i park- og friområder skal planlegges i samarbeid med kommunens parkavdeling. Planene skal generelt godkjennes av Sandnes kommune v/kommunalteknikk.. Se også §7.8.
- 12.4 I område for forretning/kontor, sørvest for E39 (på reguleringskart nr. 1 og 2), gjelder reguleringsbestemmelsene for tilstøtende reguleringsplan, plan nr.2006126, der disse ikke strider mot denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser

### §13 MILJØOPPFØLGINGSPROGRAM

13.1 Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram for anleggsfasen hvor bl.a. §§8-11 i gjeldende retningslinjer for kommunedelplan for E 39 Stangeland – Hove skal inngå.

### §14 ANNET

- 14.1 Disse bestemmelser kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtektene for Sandnes kommune
- 14.2 Det faste utvalg for plansaker kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven gjøre unntak fra disse bestemmelser

### Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
19.06.2013	200503555	§ 2.3.5 og § 14.3 tas ut av reguleringsbestemmelsen. Viser til Vedtaksbrevet
16.09.2015	15/01469	Endring av reguleringsbestemmelsene (§§ 1.4, 8.5 (ny) og 10.3 (ny)) Viser til vedtaksbrevet.
16.11.2015	15/01559	Ny bestemmelse om trappeforbindelse i § 7.10
08.01.2018	17/12338	Eiendommen gnr.39 bnr.413 - Bygning tillates oppført innenfor viste byggegrenser. Der hvor det ikke er byggegrense, tillates bygning oppført i formålsgrense.  Det tillates oppført bygning i 3 etasjer, største byggehøyde 14 m over ferdig planert terreng. Største tillatte utnyttelse: bebygd areal 220 m <sup>2</sup> BYA, bruksareal 600 m <sup>2</sup> BRA. Utendørs parkering regnes ikke med i BYA og BRA.
01.11.2024	22/00326	<b>Felt N1 (a – c)</b> Midlertidig anleggsområde #1: Innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde # 1 tillates etablert adkomstvei til eksisterende bolig i Hovebakken 3. Adkomstvei skal opparbeides med min. bredde 3 m og frisikt i henhold til gjeldende vegnorm. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når bolig rives eller bruk endres. Lagring: Området under Kvelluren bru, og ut til byggelinjene for E39, kan ikke nyttes til lagring av brann- eller eksplosjonsfarlige stoffer/materialer. Gjerde: Gjerde/innhegning med høyde inntil 2 m tillates plassert uavhengig av byggegrenser. Minste avstand til offentlig veg er 1 m. Gjerder skal være gjennomsiktige.  <b>Felt N1c</b> Det tillates oppført næringsbebyggelse jf. §3 med BRA 850 m <sup>2</sup> . Bebyggelse og utendørsanlegg skal gis en estetisk tiltalende

		<p>utforming og være godt tilpasset landskapet. Material- og fargebruk skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Fasade mot vei og friområde skal gis spesiell oppmerksomhet. Takoppbygg for tekniske installasjoner skal være en integrert del av byggets fasader. Det skal foreligge geotekniske vurderinger av grunnforhold ved søknad om rammetillatelse.</p>								
30.09.2025	25/00166	<p>Nye bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenfor eiendommen kan det etableres tre boliger i form av rekkehus og/eller kjeda eneboliger.</li> <li>• Maks. BYA = 35% (bolig, carport/biloppstillingsplass og bod). Innenfor hver tomt skal det avsettes minimum 18 m<sup>2</sup> til parkering.</li> <li>• Det tillates oppført én bolig med tilhørende carport/biloppstillingsplass og bod innenfor hver tomt. Innenfor tomt 1 skal carport plasseres innenfor byggegrense. På tomt 2 og 3 skal carport/biloppstillingsplass plasseres iht. plankart. Det tillates at avstand mellom carport plassert vinkelrett på adkomstvei er mindre enn 5,0 m fra veien. Boder skal plasseres iht. plankart.</li> <li>• Boliger skal etableres med saltak. Takvinkel skal ikke overstige 36 grader. Boder og carporter skal etableres med flatt tak hvor maks. gesimshøyde er 3,0 m fra planert terreng. Ved etablering av takterrasse over carport tillates det etablert tett rekkverk på maks. 1,0 meter over maks. gesimshøyde.</li> <li>• Boliger tillates etablert i 2 etasjer med maks. gesimshøyde på 5,7 m og maks mønehøyde på 7,7 m, begge målt fra topp gulv i 1.etasje. Maksimal byggehøyde skal ikke overskride følgende kotehøyder:</li> </ul> <table style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>Tomt</th> <th>Maks. byggehøyde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>kt. + 50,7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>kt. + 49,95</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>kt. + 49,2</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carporter kan etableres sammenbygd med boligen. Det tillates etablert terrasse over carport på tomt 1. Ved etablering av takterrasse over carport skal denne innglasses.</li> <li>• Mindre lokale støyskjermer og levegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense, også i tomtegrenser og formålsgrenser.</li> </ul>	Tomt	Maks. byggehøyde	1	kt. + 50,7	2	kt. + 49,95	3	kt. + 49,2
Tomt	Maks. byggehøyde									
1	kt. + 50,7									
2	kt. + 49,95									
3	kt. + 49,2									

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det tillates etablert forstøtningmurer med høyde på inntil 1,5 m iht. plankart. Ved detaljprosjektering kan murer erstattes med skråning eller en kombinasjon av mur og skråning. Plassering av regulerte murer kan justeres med inntil 0,5 meter ved detaljprosjektering. Ved behov skal det etableres sikringsgjerde på topp mur. Sikringsgjerder skal være transparente/delvis transparente, eksempelvis flettverksgjerde.</li> <li>• Det tillates etablert mindre forstøtningmurer med høyde på inntil 0,5 meter som ikke er regulert i plankart, også utenfor byggegrense.</li> <li>• Innenfor f_AVT tillates det videreføring eller reetablering av eksisterende mur og gjerde. Ved behov kan gjerde kan erstattes med vegrekkverk.</li> <li>• Det tillates etablert balkonger med tilhørende søylepunkt som overskrider byggegrense mot vest med inntil 1,8 meter.</li> <li>• F_KV2 er felles for tomtene innenfor eiendommen og bolig på eiendom gnr./bnr. 42/428, og skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk. Veggen tillates etablert med grusdekke. Det skal sikres tilkomst til bolig innenfor gnr./bnr. 42/428 i byggeperioden.</li> <li>• F_RA er felles for alle boligene og bolig på eiendom gnr./bnr. 42/428, og skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nye boliger kan gis.</li> <li>• Ved etablering av avkjørsel til hver enkelt bolig skal det sikres frisisiktzone på 3 x 10 m. Innenfor sonen og regulerte frisisiktsoner skal det være fri sikt fra 0,5 meters høyde over tilstøtende vegers nivå.</li> <li>• Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal det dokumenteres at boligene har minimum 60 m<sup>2</sup> sammenhengende hageareal med støy under Lden &lt; 55 dB, og at krav til innendørs støynivå er tilfredsstillende, i tråd med T-1442/2021 og NS8175-2012.</li> <li>• Krav til stille side jf. T-1442:2021 skal oppfylles og minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk skal være orientert mot stille side.</li> </ul>
16.12.2025	25/00462	<p>Tillegg i bestemmelser for gnr. 42, bnr. 18:</p> <p>BAA: Inneholder industri, forretning og tjenesteyting.</p>

		<p>Ny bygningsmasse kan ikke plasseres lavere enn kote +20,44 moh. Maksimal utnyttelse er 3450 m<sup>2</sup>-BRA. Maksimal gesimshøyde er kote +31,5 moh.</p> <p>Det tillates etablert inntil 1250 m<sup>2</sup>-BRA med formål til nærbutikk og 500 m<sup>2</sup>-BRA med tjenesteyting. Byggets fasader skal ha et helhetlig uttrykk med ensartede materialer på alle sider. Fasadematerialer skal være i tre og plater. Inngangsparti skal ha fasader av glass og være publikumsrettet mot vest og sør, og trekkes inn for å markere et brudd i vegglivet. Det skal opparbeides torgareal på minimum 80 m<sup>2</sup> i forkant av bebyggelsen. Torget skal gis en by- og parkmessig opparbeidelse med møblering, beplantning og belysning. Parkering tillates plassert utenfor byggegrensen der dette fremgår av situasjonsplan.</p> <p>Takflater skal benyttes til håndtering av overvann.</p> <p>For forretning/tjenesteyting kan det etableres maks 16 parkeringsplasser for bil, hvorav 2 skal være HC-parkering. Det skal etableres minst 35 sykkelparkingsplasser totalt for kunder og ansatte. Av disse skal fire være dimensjonert for lastesykler.</p> <p>For industriformål kan det etableres maks 9 parkeringsplasser for bil og minst 8 sykkelparkingsplasser for ansatte.</p>
--	--	--

## Endret reguleringsplan for Hovemarka

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 97316

Saksnummer 200102816

---

#### § 1 GENERELT

1.a Målsettingen for planen er å legge til rette for utbygging av et godt bomiljø med varierte boliger, trafikksikre løsninger, gjennomgående grøntdrag og gode solrike utearealer i tilknytning til boligene

1.b Reguleringsplan 97316 med bestemmelser erstatter reguleringsplanen 97116 med bestemmelser, for det området som plan 97316 dekker.

1.c Bestemmelsenes oppbygging

§ 1:Fellesbestemmelser inkludert friområder utbygging / rekkefølge

§ 2:Delfelt A, B, C, D

§ 3 Felt B27-B31

§ 4 Spesialområder

#### § 2 FELLESBESTEMMELSER

##### 2.a Estetiske hensyn

Det skal legges stor vekt på estetisk utforming av alle enkeltbygninger i planområdet samt bygningene som del av boliggrupper. Dette gjelder særlig utforming av fasader, takform og byggevolumer.

##### 2.b Terrengomforming, trær og busker.

All terrengomforming i byggeområder skal holdes innenfor eget område. Skråningsutslag i friområde er ikke tillatt.

Eksisterende trær skal søkes innpasset i utbyggingen, også på boligtomtene.

Planting av busker og tre langs veg må ikke skje nærmere vegkant enn 0,75 meter.

Terrenginngrep i forbindelse med bygging av g/s-veg skal formes som naturlig del av landskapet, med slake skråninger.

2.c Detaljplan for opparbeiding , krav til opparbeiding

Før tekniske planer for utbyggingen kan godkjennes, skal det foreligge renovasjonsplan godkjent av kommunen.

Alt ubebygget areal skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og detaljplan godkjent av

kommunen. Detaljplan skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, eventuell vegetasjon som skal fjernes, utstyr, materialbruk og skal utarbeides i M = 1:200 av fagkyndige på området. Deltaljplaner for opparbeiding skal være godkjent før det kan søkes om igangsettingstillatelse / ettrinn søknad for første bolig i første delfelt A-B.

Felles grøntområde, se § 3a

Friområde, utenom ballplass og kvartalslekeplass, skal opparbeides med karakter av naturområde. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart. Ny vegetasjon skal inngå som naturlig del av området. Det tillates ikke hogging av trær i friområder uten tillatelse fra kommunen.

Det skal være vegetasjonsskjerm mellom ballplass, omkringliggende veger og parkeringsanlegg.

Masselagring i friområdet er ikke tillatt uten at det er innarbeidet i godkjent deltaljplan.

Grensejustering for spesialområde renseseng og avløp utformet som åpent bekkeløp, kan tillates i friområdet. Se også § 5c.

Fysiske tiltak for å hindre ulovlig kjøring på gangveg skal utformes slik at det utseendemessig blir et berikende innslag i friområde/felles grøntareal.

#### Støyskjerming langs Rv 13 og E-39

Tekniske planer for voll/skjerm langs Rv 13 og E-39 skal være godkjent av Statens vegvesen, før bygging kan settes i gang.

#### 2.c Steingarder / forstøtningsmurer

Steingard mellom delfelt C og D skal utbedres og bevares.

Steingard mellom delfelt D og tilstøtende LNF område i sør skal utbedres og bevares. Stein fra deler av steingarder som forsvinner som følge av vei og støyvoll, lagres for brukes i nye steingarder og forstøtningsmurer i utbyggingsområdet.

Trevegetasjon langs ovennevnte steingarder skal bevares med nødvendig treutskifting, så den karakteristiske levirkning bevares.

Eventuelle nye forstøtningsmurer skal utformes i naturstein med karakter som er i slektskap med eksisterende steingarder.

#### 2.d Støyskjerming

Støyskjermingstiltak skal være etablert, med høgder som angitt på reguleringsplanen, før de respektive felt kan tas i bruk.

For boliger skal ekvivalent støynivå ikke overstige 55 dBA ved fasade 1. etasje og 60 dBA ved fasade 2. etasje. Innvendig støynivå skal tilfredsstillende byggeforskriftenes krav på maks 30 dBA.

Før bebyggelsesplan for delfeltene C og D godkjennes, kan kommunen kreve at det ved støyberegninger dokumenteres at de fastsatte støykrav er ivaretatt.

#### 2.e Trafikkareal, offentlig og felles, annet trafikkareal

1. Gate 1041 og 1042 skal opparbeides med fartsreducerende tiltak.

2. Annet vegareal, beplantet sone langs E39/Rv13, skal opparbeides og beplantes samtidig med opparbeidelse av støyvoll, se § 2d, etter detaljplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen. Planen skal vise type og mengde beplantning som vil kreve minimalt vedlikehold.

3. Fysiske stengsler skal settes opp for å hindre bilkjøring på offentlige gangveger. Se også § 2b.6.

Parkeringsareal langs offentlig gate skal opparbeides slik at det visuelt ikke kan oppfattes som del av vegarealet.

## 2.f Garasjer og parkering

Krav til parkeringsdekning skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm i Sandnes kommune.

Norm pr. dato for bilplasser pr.bolig:				Ny for sykkel
	Antall bilplasser pr.	Felles parkering	Individuell parkering	Låsbar fellesbod for sykler til blokkleiligheter
Familieleil. > 80 m <sup>2</sup>	enhet	2,0	2,0 + 0,5	3
Små leiligh. < 80 m <sup>2</sup>	enhet	1,5	1,5 + 0,5	2
Hybler < 30 m <sup>2</sup>	enhet	1,0	1,0 + 0,5	1

Alle felles parkeringsplasser, inkl. garasjeplasser, skal være ferdig opparbeidet før innflytting.

Garasjeplasser på private tomter skal minimum være ferdig gruset ved innflytting.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik, at det gis betryggende oversikt.

## 2.g Utbygging / rekkefølge

Utbyggingen av feltene kan ikke startes før:

Kulverten under Rv 13 er ferdigstilt og godkjent i samsvar med inngått avtale mellom utbygger, vegvesen og kommunen.

Alle g/s-veger, friområder inkludert ballplass og kvartalslekeplass, alt fellesareal inkludert lekeplasser, skal opparbeides samtidig med vegnettet i boligfeltet.

Følgende skal være ferdig opparbeidet i samsvar med detaljplan, se § 2.b, før det kan bli gitt ferdigattest til første bolig i delfelt A – B:

Kvartalslekeplass, ballplass, offentlig g/s-veg til bru over E39 og ned til Hovsbakken (forbindelse til busstopp i Ålgårdsvegen).

Alt fellesareal innen hvert aktuelle delfelt.

Stengsel for uønska biltrafikk på offentlig og felles gangveger.

Behandlingsanlegg for overflatevann med tilførsel fra alle utbyggingsområdene.

For delfelt D skal følgende være bygd før ferdigattest for første bolig kan bli gitt:

Offentlig gang-/sykkelveg ned til og langs Høylandsåna, fram til Ålgårdsvegen og til eksisterende g/s-veg fram til Stokkelandsvatnet. (Før g/s-veg innenfor gjeldende del av reguleringsplan 97116 kan bygges må det foreligge godkjent reguleringsendring for 3 meters vegbredde).

Gang-/sykkelveg fram til Hovsbruveien (godkjent reguleringsendring må foreligge)

### § 3 DELFELT A, B, C OG D MED TILHØRENDE FELLESANLEGG

#### **3.a Fellesbestemmelser for delfelt A og B, boliger i inntil 2 etasjer, se også § 2**

##### Bygningsform

Maks. gesimshøgd 6,0 m, målt fra golv 1. etasje, angitt som TG på plankartet.

Maks. høgde 8m (møne eller øvre gesims ved pulttak) 8,0 m, målt fra golv 1. etasje, angitt som TG på plankartet.

Tak skal utformes som saltak eller pulttak. Ved pulttak skal taket være lågest mot nord.

Det skal være samme takform og takvinkel for hus i samme rekke og langs samme vegside.

##### Atkomst og parkering

Biladkomst til bebyggelsen skal kun skje via regulert gate 1041 og 1042, også for tomter som grenser til eksisterende sidegate til Hovsbakken.

Parkering skal være i fellesanlegg. Bilplass på privat tomt skal ikke tillates.

Det tillates oppføring av garasje / carport i fellesanlegg som vist på planen.

Tak skal være pulttak maks. 10 grader takvinkel eller saltak maks takvinkel 23 grader.

Ved søknad om overbygging skal det leveres materiale som gjelder for hele delfeltets P- område, forutsatt at det blir bygd minst 6 plasser om gangen.

##### Felles gangveg

Felles gangveger skal opparbeides med bærelag i full bredde 3 m, og med fast belegg i 2 meters bredde.

##### Felles grøntområde

Felles grøntområde tillates ikke inngjerdet med mindre det er nødvendig for å ivareta små barns sikkerhet. Gjerder skal vise på godkjent detaljplan.

**3.b Delfelt A; rekkehus, felt B13 , B14, B15, B16, B17, B18, B19, og B20**

Det tillates oppført 44 boenheter.

Største tillatte bruksareal, BRA er 5280m<sup>2</sup>, inkludert boder. I tillegg kommer eventuell carporter i fellesanlegg.

Maksimalt bebygd areal, BYA er 3100 m<sup>2</sup> , inkludert boder. I tillegg kommer eventuelle carporter i fellesanlegg.

Minimum fasadebredde 6,0 m ( modul )

Fellesområder

Felles gangveger, grøntområde, lekeplasser og parkering, er felles for alle boligene. Felles parkering P3 i delfelt B, er felles for alle boligene i delfelt A og B.

Garasjeanlegg /annet fellesareal

Armert gras skal benyttes som fast dekke på deler av arealet for å unngå store asfalterte flater. Hvilke flater som skal ha grasarmering avklares i detaljplan, se § 2.b.

Annet fellesareal skal gi plass til manøvreringsareal for flyttebil/renovasjonsbil på felles gangveg, 2 m fast dekke for gangveg og tømmeoppstillingsplass for bossdunker.

Fells gangveg

Flyttebil og annen ekstraordinær kjøring kan foregå inn fra felles parkeringsanlegg. Fysisk stengsel skal hindre gjennomkjøring til offentlig gate og gang-/sykkelveg, se § 2.b.6.

**3.c Delfelt B; felt B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8**

Det tillates oppført 58 boenheter.

Største tillatte bruksareal er 4600m<sup>2</sup>, inkludert boder. I tillegg kommer eventuelle carporter i fellesanlegg

Maksimalt bebygd areal, BYA er 2800 m<sup>2</sup> , inkludert boder. I tillegg kommer eventuelle carporter i fellesanlegg

Felt småleiligheter B 1, B2, B5, B6

Minimum fasadebredde 5,5 m ( modul )

Felt leiligheter B 4 , B8

Minimum fasadebredde 7,5 m ( modul )

Felt rekkehus B 3 , B7

Minimum fasadebredde 6,0 m ( modul )

Fellesområder

Felles gangveger , grøntareal, lekeplasser, parkering P1, P2 og bosstasjoner er felles for alle boligene i delfelt B.

Felles parkering P3 er felles for alle boligene i delfelt A og B.

Kjøring på felles gangveg er ikke tillatt.

Bosstasjonene - det skal bygges skjermvegger rundt bosstasjonene med høgd minst 20 cm over bossdunkene.

### **3.d Delfelt C og D, fellesbestemmelser.**

Det tillates oppført boliger i form av rekkehus og/eller lavblokk i inntil 4 etasjer.

Godkjent bebyggelsesplan skal foreligge før byggemelding, se også § 2g. og spesielt 2g.4.

Det skal dokumenteres tilfredsstillende solforhold både for boliger i delområdet og for tilstøtende boliger.

Det kan kreves supplerende støyberegninger for den nærmeste bebyggelsen langs E39, se § 2.d.

Felles parkeringsplass helt sør i planen, mellom delfelt D og E39, er felles for boliger i delfelt D.

### **3.e Delfelt C.**

Det tillates oppført 30 - 45 boliger

Største tomteutnyttelse er TU 60 %

### **3.f Delfelt D.**

Det tillates oppført 75-130 boliger

Største tomteutnyttelse er TU 70 %

## **§ 4 BOLIGOMRÅDER B27, B28, B29, B30 og B31**

4.a Felles veg i felt B29 er felles kun for de aktuelle brukerne.

4.b Maksimale byggehøgder regnet fra overkant grunnmur, fastlagt av kommunen:

Gesimshøgd: 6,0 m

Mønehøgd : 8,5 m

4.c Utnyttelse

Boligenes grunnflate skal ikke overskride 30% av tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg, men må ikke overskride 40 m<sup>2</sup> grunnflate.

Teknisk styre kan tillate boliger med underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det.

4.d Ekstra leilighet

Der tomtestørrelsen tillater det, kan det for frittliggende eneboliger godkjennes inntil en ekstra leilighet på maks. 60m<sup>2</sup>. Det forutsettes at krav til parkering på egen tomt tilfredsstilles ihht Sandnes

kommunes parkeringsnorm. Videre må hver boenhet få tilfredsstillende areal til uteopphold både når det gjelder størrelse og orienteringsmessig plassering.

#### 4.e Takform møneretning

Boligene skal ha saltak med ens takvinkel, mellom 27grader og 40 grader. Møneretning skal være parallell med husets lengderetning.

Takoppbygg, arker mv. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde.

#### 4.f Andre formål i boligene

Teknisk styre kan godkjenne innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når det etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, lukt, trafikk, parkering m.m.

#### 4.g Garasjer

En parkeringsplass pr bolig kan være "lukket".

Garasjer kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Alle deler av bygning skal ligge innenfor egen eiendom. Største mønehøgd er 4,5 m.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veg, kan teknisk styre tillate at avstanden til vegkant er 1,0 meter. Når garasjen legges vinkelrett på veggen, skal avstand være min 5 meter.

Garasjen skal tilpasses bolighusene m.h.t. plassering, materialvalg, form og farge.

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass, skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

#### 4.h **Felt B 27 og B 28**

Felt B 27 kan bebygges med frittliggende, sammenkjedete eneboliger eller rekkehus, maks. 3 boenheter.

Felt B 28 kan ikke bebygges selvstendig, men utparselleres som tilleggsareal til tilstøtende boligeiendommer.

Ny bebyggelse skal ta tilbørlig hensyn til sol-/ skyggeforhold for nabobebyggelsen.

### § 5 **SPESIALOMRÅDER**

5.a I frisktomsråder i kryss og avkjørsler, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

5.b Varmesentral og trafo, skal gis en arkitektonisk vurdert utforming som også gir en god tilpasning til terrenget. Vegger skal fortrinnsvis være tre og / eller naturstein. Taket skal være i samsvar med tak på husene på tilstøtende delfelt. Andre materialer og takformer kan tillates dersom utformingen i helhet og detalj har en estetisk god løsning, som går harmonisk sammen med naboskapet.

**Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
08.01.2004	200305166	§ 3c pkt.1 første kapittel endres som følger: Det tillates oppført 58 boenheter. Største tillatte bruksareal er 4600 m <sup>2</sup> , inkl. boder. I tillegg kommer eventuelle carporter i fellesanlegg. Maksimalt bebygd areal, BYA er 2800m <sup>2</sup> , inkludert boder. I tillegg kommer eventuelle carporter i fellesanlegg.
06.12.2004	200405953	§ 5c er tatt ut av bestemmelsene.
29.10.2015	2015/15668	For gnr 44 bnr 20 og 14: Det tillates 1 boenhet på hver eiendom. Parkeringsdekning for boligene skal følge parkeringsnormens sone 2. Det tillates kun 2 parkeringsplasser pr bolig og det tillates ikke parkering på eiendommene utenom carport og garasje godkjent av Sandnes kommune. Carport eller garasje på eiendommene skal begrenses til maksimum 40 m <sup>2</sup> iht reguleringsplanens § 4 g og kommuneplanens § 1.13.2.  For den nye fradelte eiendommen gjelder også følgende tillegg: Avstand fra vannledninger og vannkummer på gnr 44 bnr 14 til bebyggelse skal være minst 4 meter.
27.03.2017	2017/12939	For gnr 44 bnr 24: BYA = 50% (bolig, garasje, bod og parkering) for hele eiendommen. Boligene tillates bygd med to etasjer over topp grunnmur. Maks gesimshøyde = 6,5 m over topp grunnmur og maks mønehøyde = 8,5 m over topp grunnmur. Høyde topp grunnmur: 8A = 32,3, 8B = 33,3 og 8C = 34,3. Det er ikke tillatt å bygge i hensynsone (sikringsone – frisikt).
28.06.2017	16/12939	Gjeldende for gnr 44 bnr 24: Gnr 44 bnr 24 tillates bygd med 3 boliger med en boenhet i hver bolig. Høyde topp grunnmur, 8A = k 32,3, 8B = k 33,3 og 8C = k 34,3. Boligene tillates bygd med to etasjer over grunnmur. Maks gesimshøyde = 6,0 m over topp grunnmur og maks mønehøyde = 8,5 m over topp grunnmur/plate på mark. BYA = 50% (bolig, garasje, bod og parkering) for hele eiendommen.
16.11.2017	2017/10441	Begge tomtene på gnr 44 bnr 25 tillates bebygd med kun en boenhet. Ved avstand mindre enn 4 meter fra bolig til eiendomsgrense skal brannkrav ivaretas på egen eiendom. BYA = 40% (bolig, garasje/carport, biloppstillingsplass og utvendig bod). Boligene kan bygges med to etasjer med flatt tak eller pulttak og gesimshøyde 6,5 meter (målt fra gjennomsnittlig terreng). Garasje/bod skal plasseres på vestsiden av eksisterende bolig og på østsiden av ny bolig, på begge tomtene kan garasje/bod bygges sammen med boligen. Boligene skal ha adkomst via regulert vei ut til Hovsbakken.
13.02.2018	16/12939	For gnr 44 bnr 24: Den midterste boligen får garasje i første etasje, de to boligene på endene får garasje bygd sammen med bolig. Det tillates takterrasse på garasje til boligene i hver ende på rekken.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 08.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Hovemarka	<b>Vår ref.:</b>	1316/58
Hovemarka 60	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4325 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Anne-Marie Schei Pedersen
<b>Organisasjonsnr:</b>	987 022 639	<b>Seksjonsnr:</b> 58

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 4 341

Felleskostnader: Felleskostnader 4 242

Tilleggsytelser: Altibox Fiber aksess 99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 58 149 Gjeld siste årsoppg.: 60 130

Klient ajourf. lån: 2 056 752,85 Klient gj. s. årsoppg.: 2 126 842

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365644814, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 6.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 08.04.2026: 2 056 753

Andel av saldo: 58 149

Første termin/første avdrag: 28.09.2022 ( siste termin 28.03.2032 )

P.t rente

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tonje Osaland Frydenberg

Adresse: Hovemarka 34 A

Postnr/-sted: 4325 SANDNES

Telefon: Mob.: 41622256

E-post: sameiet.hovemarka@styretmitt.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2026

**Utestående saldo:** 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

### 6: Ligning - 2025

Gjeld: 60 130 Andre inntekter: 1 874

Annen formue: 54 739 Utgifter: 4 461

### 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 58 Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2004

Gårds/bruksnr: 44/214

Bygningstype: Rekkehus

### 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562493

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Nei BRA 112

Parkeringsstype: Parkeringsplass ()

Systemlås: Nei Antall rom: 0

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 08.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Hovemarka	<b>Vår ref.:</b>	1316/58
Hovemarka 60	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4325 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Anne-Marie Schei Pedersen
<b>Organisasjonsnr:</b> 987 022 639		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

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

## Ordensregler or Hovemarka sameie:

Sameierne er i fellesskap ansvarlige for at Sameiets eiendom er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instruksjoner som til enhver tid gjelder. Styret er ansvarlig for at disse gjøres kjent.

Ordensreglene er vedtatt av sameiermøtet og gjelder som en del av kjøpe/leiekontrakten, og er gitt for å oppnå best mulige forhold for beboerne. Ordensreglene gjelder for friareal, fellesanlegg og sameiernes leiligheter/hus.

Eventuelle klager på sameiere for brudd på disse ordensregler, eller annen sjenerende opptreden, rettes til den aktuelle sameier eller direkte til styret.. I alvorlige tilfeller eller ved gjentagelse sendes skriftlig klage til styret. Grove og/eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig mislighold overfor de øvrige sameiere. Det vises for øvrig til sameiets vedtekter vedtatt på konstituerende sameiermøte 15.4.2004.

### 1. Ro og orden

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengeklær fra terrasse eller vinduer. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Det er ikke tillatt å sette opp permanente tørkestativ i hager eller på terrasser.

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 2400 til kl. 0700. I dette tidsrommet må det ikke forekomme aktiviteter som unødig forstyrrer naboene. Radio, TV, stereoanlegg eller annet lyd fremkallende utstyr må dempes slik at det ikke sjenerer andre. Støyende aktiviteter/arbeider som snekring, boring i vegger og lignende skal ikke forekomme på søndager og helligdager, lørdager etter kl. 1800 og hverdager etter kl. 2100.

### 2. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre. Båndtvang skal respekteres. Dyreeiere må sørge for å fjerne sitt dyrs ekskrementer.

### 3. Renhold

Inngangspartier, trapper og gangbroer skal holdes rene og frie for snø av beboerne i de respektive blokker. Dette gjelder også for den enkeltes biloppstillingsplass. Sneiper, flasker og lignende skal kastes i dertil egnede dunker. Søppel skal kildesorteres og kastes i beholder beregnet for denne type avfall.

### 4. Vedlikehold

Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Oppdager beboeren skade eller mangel som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han å varsle styret.

Av hensyn til lekkasjefaren for leiligheter i 2 etg. må alle beboere se til at sluk på terrassene mellom leilighetene til enhver tid er fri for løv og andre ting som kan stoppe opp. Videre må man huske at membranen på terrassedekket under trelemmene ikke utsettes for fare for punktering av spisse eller skarpe gjenstander som spiker, småstein og lignende.

Husk alltid å skru igjen kranene etter oppvaskmaskin og vaskemaskin, og vær alltid hjemme når disse er i bruk.

Beboere i rekkehus og leiligheter i 1. etg. som har eksklusiv bruksrett til hage foran leilighet/rekkehus er ansvarlig for at disse vedlikeholdes. Ingen hekker, busker eller planter skal overstige 90 cm.

#### **5. Parkering og innkjøring til leilighetene**

Innkjøring til leilighetene er kun tillatt for av- og pålessing av varer. Det er viktig å respektere dette med hensyn til fremkommelighet for uttrykningskjøretøyer i nødstilfelle. All parkering skal skje på oppmerkede plasser. Kjøretøy og tilhengere skal ikke oppta plassene for besøkende til sameiet. Kjøretøy som opptar mer plass enn vanlige personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret kan gi tidsbegrensede dispensasjoner. Styret gis fullmakt til borttauing av kjøretøyer som er ulovlig parkert på sameiets eiendom.

Det er ikke tillat å kjøre på gang- og sykkelstier på området.

#### **6. Utleie**

Styret skal underrettes om evt. utleie eller salg av leilighet/rekkehus. Utleier er ansvarlig for at leietaker er gjort kjent med de regler og plikter som gjelder for sameiet. Det er i alle tilfeller seksjonens eier som er ansvarlig overfor sameiet.

Styret ønsker også og minne om brannforskrift:

I boenhet kan følgende mengder brannfarlige varer oppbevares uten melding til brannsjef: Inntil fem liter brannfarlig gass, fem liter væske kl. A, 50 liter kl. B og 20 liter kl. C. I kjeller i annet hus enn småhus, jf. Også paragraf 8-6, kan hver boenhet oppbevares inntil 10 liter brannfarlig væske kl. B eller 50 liter kl. C. I husholdning kan likevel oppbevares inntil 55 liter gass til koking, belysning eller lignende uten tillatelse.

Styret Hovemarka sameie, 21/6-2004

# Sameiet Hovemarka



Innkalling til årsmøte 2026

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Hovemarka.

### **Hvem kan delta på årsmøtet?**

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

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

Generalforsamlingen gjennomføres digitalt. For å delta må du logge inn på Min side via [bate.no](http://bate.no)

**Mandag 23.03.2026, kl. 09:00**

Digitalt via Min side

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

### 2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Hovemarka

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder og sekretær**

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

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

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

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

### **1.3 Registrering av møtedeltakere**

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

### **1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste**

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

## **2. Årsregnskapet for 2025**

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

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styre godtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

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

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styremedlem for to år**

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

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

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

## 1316 Sameiet Hovemarka

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

## 1316 Sameiet Hovemarka

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

## 1316 Sameiet Hovemarka

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

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tonje Osaland Frydenberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Hans Erik Kolstrup Hansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gerd Lise Ermland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

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

### Note 4 - Arbeidskapital

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

### Note 5 - Varige driftsmidler

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

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	2 943 345	559 592	2 383 753
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>2 943 345</b>	<b>559 592</b>	<b>2 383 753</b>

### Note 7 - Langsiktig gjeld

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

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Hovemarka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Hovemarka**

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



Til årsmøtet i Sameiet Hovemarka

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-02-25 11:57:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JAIE8-2P1C1-OLN31-PYASH-CAU2W4E2F9A

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Hovemarka

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

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

### Styrets arbeid i 2024

#### **Endringer i styret.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Styrets planer for 2026

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

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

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

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

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

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

## Forsikringsavtale

Sameiet Hovemarka er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562493.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2026

# FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato
------	------

---

### **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

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

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

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Hovemarka.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

### **Praktisk informasjon:**

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på [bate.no](https://bate.no).

Høringsperioden starter mandag 28.04. klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 30.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 30.04 klokken 14.00 og avsluttes fredag 02.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på [bate.no](https://bate.no), oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på [bate.no](https://bate.no) eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.

## **Mandag 28.04.2025, kl. 09:00**

Digitalt møtet via Min side

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Årsregnskapet for 2024

#### 3 Godtgjørelse til styret

#### 4 Valg

- 4.1 Valg av leder for 2 år
- 4.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 4.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 4.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Sameiet Hovemarka

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder og sekretær**

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

### **1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**Forslag til vedtak:** Tonje Osaland Frydenberg velges til å signere protokollen.

### **1.3 Registrering av møtedeltakere**

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

### **1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste**

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

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **4. Valg**

### **4.1 Valg av leder for 2 år**

**Forslag til vedtak:** Tonje Osaland Frydenberg velges til styreleder for 2 år.

### **4.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Forslag til vedtak:** Gerd Lise Ermland velges til styremedlem for 2 år

### **4.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år**

**Forslag til vedtak:** Hans-Erik Kolstrup Hansen velges til styremedlem for 1 år

## 1316 Sameiet Hovemarka

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		1 676 415	1 570 278	1 739 784
Innbetalt til felles lån - avdrag		158 008	311 738	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 746	9 763	0
Tillegg felleskostnader		33 600	33 600	33 600
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		68 904	68 904	68 904
Lading el-bil		21 568	26 969	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 960 241</b>	<b>2 021 252</b>	<b>1 862 288</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	102 690	102 690	102 690
Forretningsførerhonorar		100 716	96 108	106 000
Tilleggstjenester forretningsfører		28 495	26 620	17 620
Revisjonshonorar	2	10 318	9 500	10 500
Vaktmestertjenester		193 399	188 513	199 200
Drift og vedlikehold	3	449 728	848 969	459 743
TV og/eller internett		68 904	68 904	68 904
Forsikringer		186 874	176 299	211 169
Energi/strøm		47 800	90 050	40 000
Administrasjonskostnader		9 949	25 420	7 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 198 872</b>	<b>1 633 073</b>	<b>1 222 826</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>761 368</b>	<b>388 179</b>	<b>639 462</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		58 870	51 348	45 000
Rentekostnader		179 859	175 167	160 221
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>120 989</b>	<b>123 819</b>	<b>115 221</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>640 379</b>	<b>264 360</b>	<b>524 241</b>

## 1316 Sameiet Hovemarka

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Parkeringsanlegg	5	3 135 588	3 135 588
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 135 588</b>	<b>3 135 588</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 367
Forskuddsbetalte kostnader		228 160	202 244
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 673 549	1 412 510
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 901 709</b>	<b>1 622 121</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 037 298</b>	<b>4 757 709</b>

## 1316 Sameiet Hovemarka

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Opptjent egenkapital		2 383 753	1 743 374
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2 383 753</b>	<b>1 743 374</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	2 390 066	2 708 555
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	0	89 751
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 390 066</b>	<b>2 798 306</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 867	1 799
Leverandørgjeld		254 403	203 217
Påløpne renter		1 828	1 990
Annen kortsiktig gjeld		5 380	9 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 479</b>	<b>216 029</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 653 545</b>	<b>3 014 335</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 037 298</b>	<b>4 757 709</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
John Egil Bjørklund  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tonje Osaland Frydenberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Gerd Lise Ermland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>102 690</b>	<b>102 690</b>

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	262 339	776 066
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	128 405	18 492
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	13 420	11 011
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	41 977	39 813
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
<b>Sum</b>	<b>449 728</b>	<b>848 969</b>

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	640 379	264 360
Avdrag på lån	-408 241	-550 610
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>232 138</b>	<b>-286 250</b>
Omløpsmidler	1 901 709	1 622 121
Kortsiktig gjeld	263 479	216 029
<b>Arbeidskapital</b>	<b>1 638 230</b>	<b>1 406 092</b>

**Note 5 - Varige driftsmidler**

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

**Note 6 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	2 383 753	640 379	1 743 374
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>2 383 753</b>	<b>640 379</b>	<b>1 743 374</b>

**Note 7 - Langsiktig gjeld**

Kreditor:	Dnb Bank ASA	Dnb Bank ASA
Formål:		Garasjelån
<b>Lånenummer:</b>	<b>16365644814</b>	<b>12138532079</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2009
Rentesats:	7.00 %	7.05 %
Beregnet innfridd:	28.03.2032	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	3 200 000
Lånesaldo 01.01:	2 635 122	73 433
Avdrag i perioden:	245 056	73 433
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 390 066</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	873 697	0
Andelssaldo 01.01:	0	89 752
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	89 752
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 390 066</b>	<b>0</b>

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Hovemarka.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Hovemarka**

Styreleder	John Egil Bjørklund (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Tonje Osaland Frydenberg (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Gerd Lise Erslund (sign.)	25.03.2025



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Hovemarka

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovemarka som består av balanse per 31. desember 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige 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 ansvarlige 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: MJ190-6EC45-G085Z-2G5U9-Z11T9-DUYT



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-26 20:57:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MJ190-6EC45-G085Z-2G5U9-Z11T9-DUYT

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovemarka  
Møtet ble avholdt digitalt i perioden 28.04. - 02.05.2025

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Styreleder John Egil Bjørklund ble valgt til møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Tonje Osaland Frydenberg ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 9 seksjonseiere som deltok i behandling av sakene.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.  
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 90 000,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **4. Valg**

### **4.1 Valg av leder for 2 år**

**Vedtak:**

Tonje Osaland Frydenberg ble valgt til leder for 2 år

### **4.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Gerd Elise Erslund ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **4.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år**

**Vedtak:**

Hans Erik Kolstrup Hansen ble valgt til styremedlem for 1 år.

### **4.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Styreleder : Tonje Osaland Frydenberg, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Gerd Lise Erslund, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Hans-Erik Kolstrup Hansen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

## Protokoll for Sameiet Hovemarka

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	John Egil Bjørklund (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Tonje Osaland Frydenberg (sign.)	05.05.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovemarka mandag 23.03.2026 til fredag 27.03.2026

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

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

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

**Vedtak:**

Gerd Lise Ermland ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

**Vedtak:**

Det var 12 seksjoner som deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2025

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

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:**

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

#### **5. Valg**

##### **5.1 Valg av styremedlem for to år**

**Vedtak:**

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

##### **5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Etter dette består styret av:

Styreleder: Tonje Osaland Frydenberg - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Gerd Lise Erslund - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Hans-Erik Kolstrup Hansen - valgt for 2 år i 2026

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

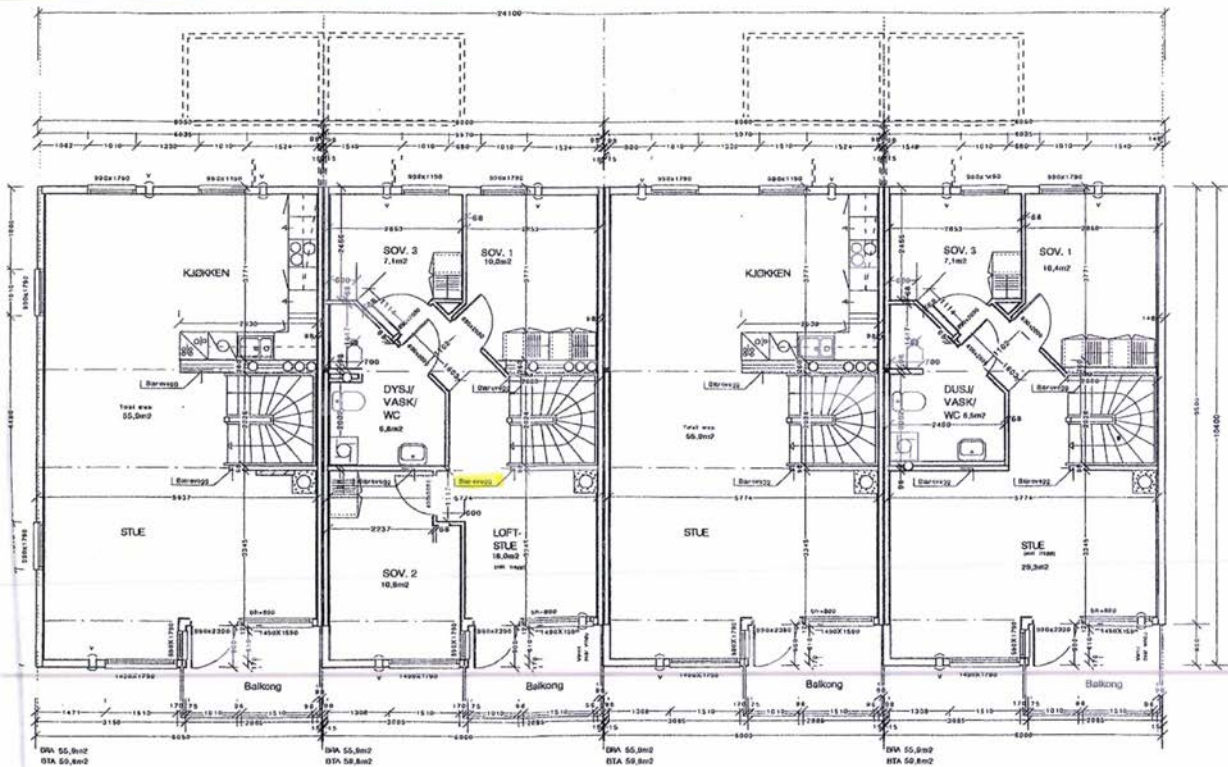
Sandnes, 27.03.2026

## Protokoll for Sameiet Hovemarka

Dokumentet er signert elektronisk av:

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





Leil. nr. 58

Leil. nr. 57

Leil. nr. 56

Leil. nr. 55

PLAN 2. ETASJE

# Nabolagsprofil

Hovemarka 60 - Nabolaget Austrått/Hovemarka - vurdert av 48 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	22 min 2 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 17.3 km

## Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	12 min 1.1 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	19 min 1.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	17 min 1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	19 min 1.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 2.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Obs Bygg Sandnes	7 min
Powercharge Sandnes Lundehaugen	12 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

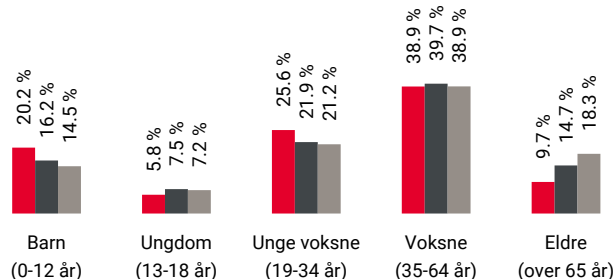
Bra 70/100



## 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 (1-6 år) 89 barn	9 min 0.8 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	15 min 1.3 km
Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min 1.5 km


## Dagligvare


Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Lundehaugen PostNord	13 min 1.1 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## 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

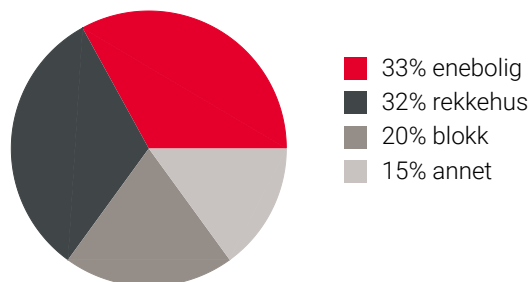
 Austrått skole 11 min   
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 1 km

 Lunde-skeifeltet balløkke 12 min   
Ballspill 1 km

 Ganddal Terapi & Trening 9 min 

 Synergi Treningssenter 17 min 

## Boligmasse

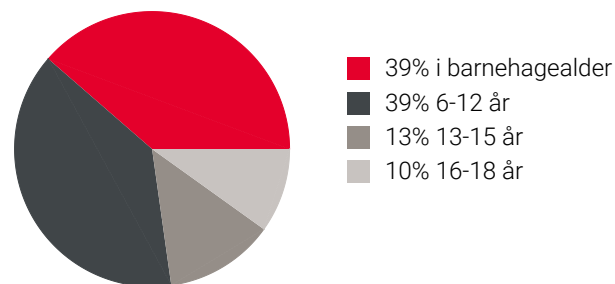


## Varer/Tjenester

 Bruelandsenteret 20 min 

 Apotek 1 Maxi 21 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Hovemarka 60  
4325 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christoffer Værstad

**Telefon:** 970 93 630  
**E-post:** christoffer.verstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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