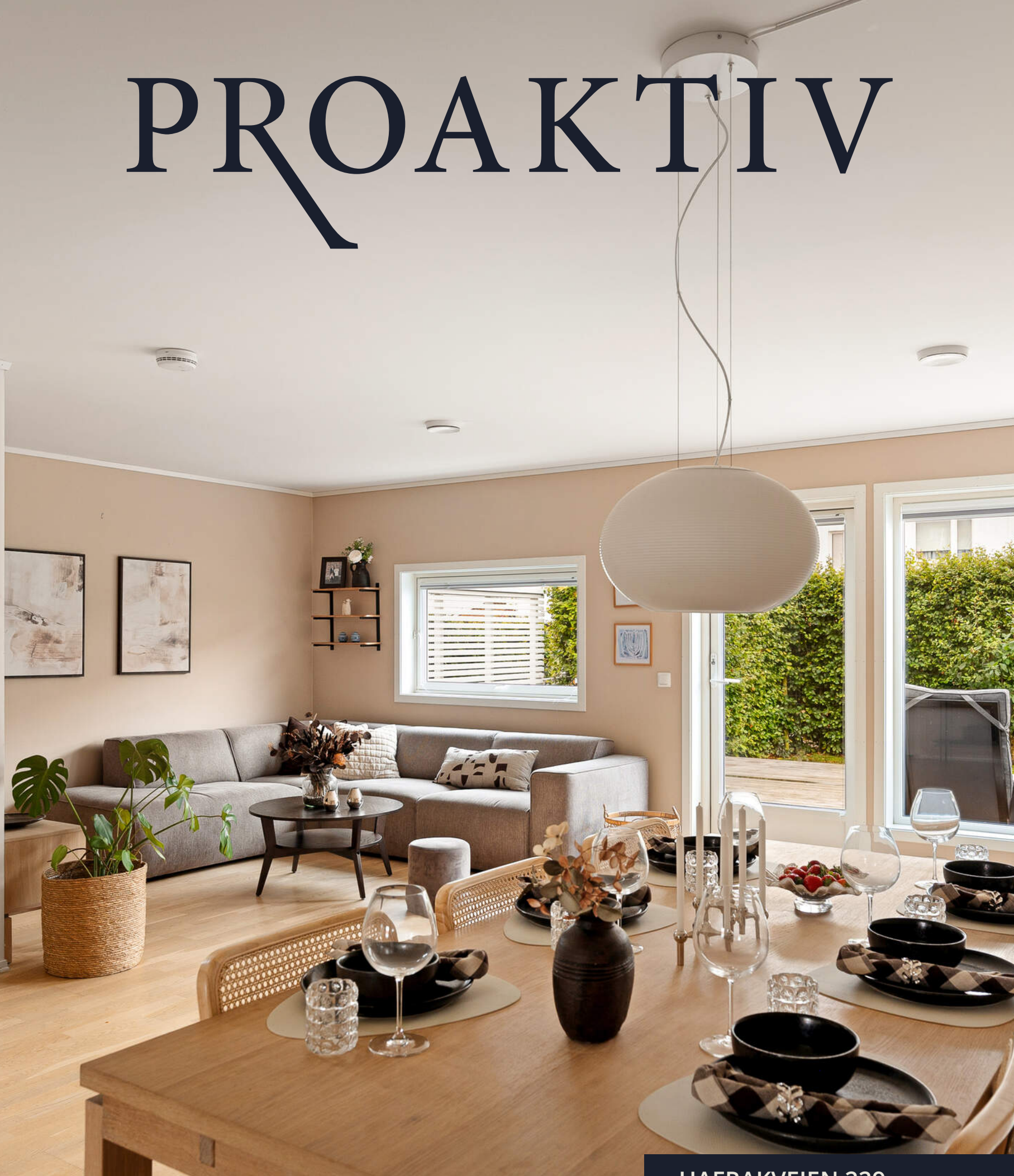


PROAKTIV



HAFRAKVEIEN 229



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

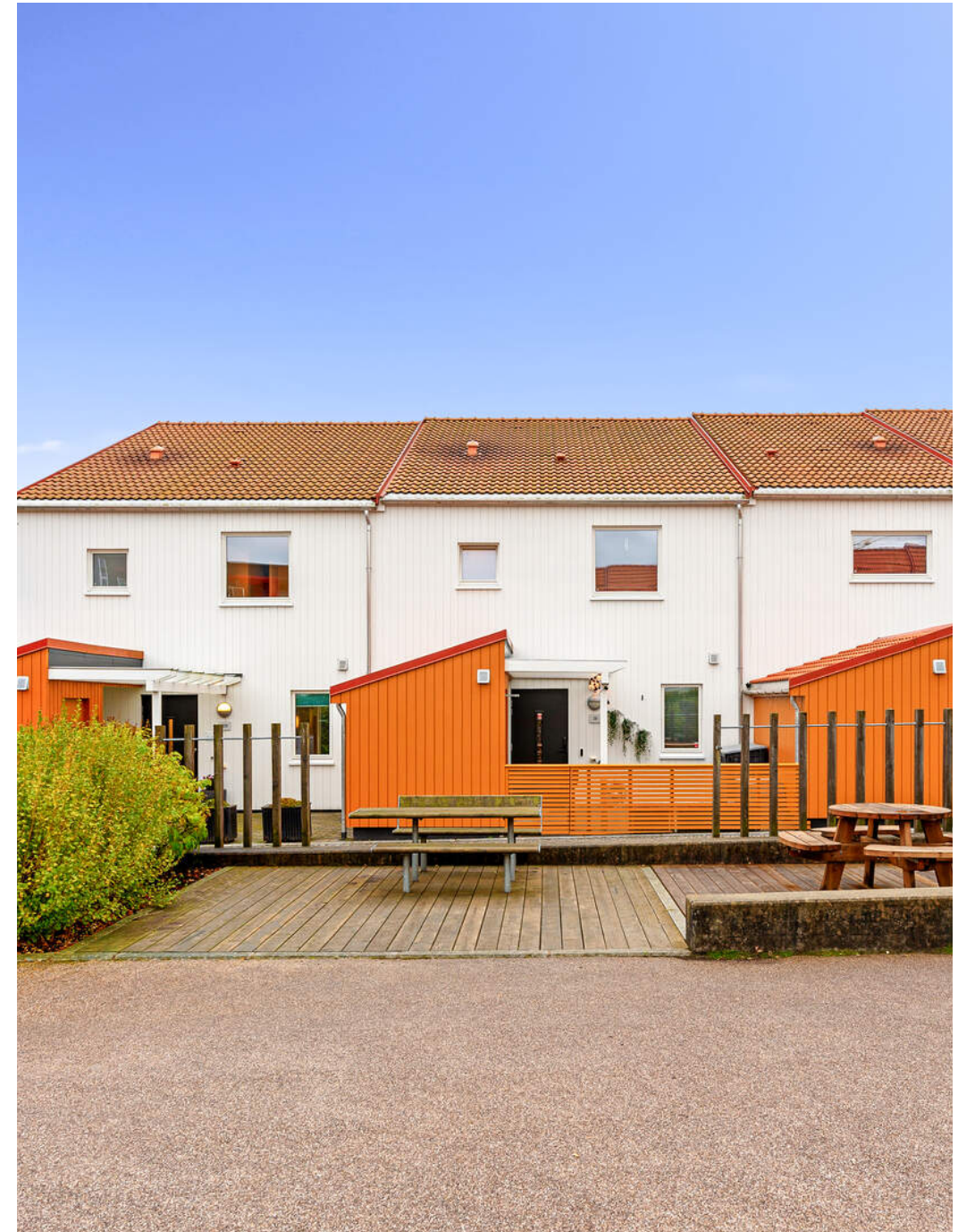
BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SØRBØ/HOVE

Et attraktivt og innholdsrikt rekkehus med god standard, skjermet uteområde, gode solforhold og park. i lukket anlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hafrakveien 229, 4320 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 44, bnr. 238, i Sandnes kommune

Prisantydning: 5.690.000,-

Omkostninger: 161.500,-

Totalpris: 5.851.500,-

Kommunale avgifter: 12.469,- per år.

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 4/3

BRA: 118 m²

BRA-i: 118 m²

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket garasjeanlegg, samt gjesteparkering.

Tomt: 835 m² felles eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B

Felleskostnader pr. mnd.: 2.538,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, tilleggstjenester forretningsfører, drift og vedlikehold, forsikringer, administrasjonskostnader

Hvorav fiberaksess: kr. 99,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	170		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsめglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med nye eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



SØRBØ/HOVE

Kommune: Sandnes / Område: Sørbø/Hove

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Hafrakveien 229 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Hove/Sørbø i Sandnes. Her bor man tilbaketrukket og familievennlig, samtidig som det er kort vei til et godt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og Sandnes sentrum.

Området passer svært godt for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærområdet. Sørbø skole og Lundehaugen ungdomsskole ligger i nærheten, og det finnes flere barnehagetilbud i området, blant annet Sørbø barnehage Nord og Sørbø barnehage Sør samt Kreativ barnehage Hove.

For daglige innkjøp og servicetilbud er det kort vei til dagligvarebutikker og øvrige tilbud på Hove og Ganddal. Sandnes sentrum ligger også en kort kjøretur unna, og byr på et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og øvrige



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	7 min 🚶 0.6 km
🚶	Ganddal stasjon Linje L5	22 min 🚶 1.9 km
✈️	Stavanger Sola	19 min ✈️
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min ✈️ 17.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lundehaugen PostNord	8 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	9 min 🚶 0.8 km

VARER/TJENESTER

🏠 Bruelandsenteret	5 min ✈️
🏠 Vitusapotek Bogafjell	23 min 🚶

SPORT

🏠 Sørbøhallen Aktivitetshall	9 min 🚶 0.7 km
🏠 Lundehaugen_skule - friidrett Fotball, friidrett	13 min 🚶 0.8 km
🏠 Ganddal Terapi & Trening	10 min 🚶
🏠 Synergi Treningssenter	13 min 🚶

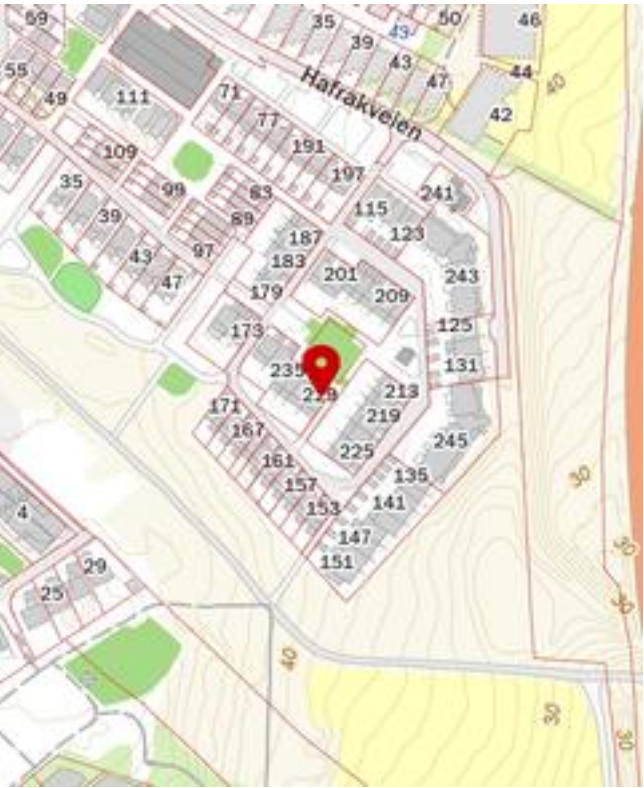
LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Powercharge Sandnes Lundehaugen	8 min 🚶
-----------------------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



servicetjenester. Her finner man blant annet Vitenfabrikken, kino og et variert bymiljø.

Beliggenheten gir samtidig gode muligheter for en aktiv fritid. I nærområdet finnes flere grønne områder, turveier, lekeplasser og idrettstilbud, mens de større turområdene rundt Melshei og Bogafjell gir fine muligheter for både korte hverdagslige turer og lengre utflukter. Rogaland Arboretum er også innenfor kort kjøreavstand og byr på flotte

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

naturopplevelser gjennom hele året.

For den aktive finnes det flere idretts- og fritidsmuligheter i området, med blant annet fotballbaner og andre aktivitetstilbud i nærområdet. Det er også gode muligheter for sykling og turer i retning Sandved, Melshei og Bogafjell.

Beliggenheten er også praktisk for pendlere. Det er god forbindelse til både Sandnes sentrum, Stavanger og øvrige deler av Nord-Jæren, med kort vei til E39 via Hove. Nærmeste kollektivtilbud ligger i området, og Ganddal stasjon gir mulighet for videre reise med tog.

Kort oppsummert byr Hafrakveien 229 på en attraktiv kombinasjon av familievennlige omgivelser, nærhet til skoler og barnehager, gode servicetilbud, flotte tur- og fritidsmuligheter og kort vei til både Sandnes sentrum og resten av Nord-Jæren.

Bebyggelse

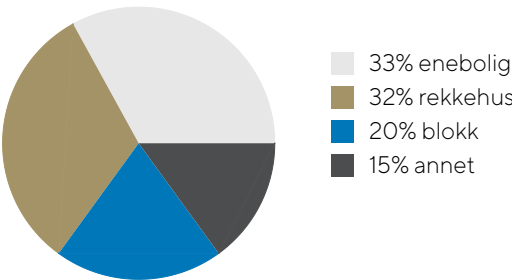
Området består hovedsakelig av rekkehus og leiligheter.



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	11 min 0.9 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Bogafjell skole (1-7 kl.) 413 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	4 min 2.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 2.8 km

BARNEHAGER

Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	4 min 0.4 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	5 min 0.4 km
Sørbø barnehage (1-5 år) 92 barn	7 min 0.6 km



VELKOMMEN TIL HAFRAKVEIEN 229

Boligen har skjermet hage, terrasse og parkering i lukket anlegg.

Parkering

Fast parkering i lukket garasjeanlegg, samt gjesteparkering.

Tomtestørrelse

835,00 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tomt:
Opparbeidet med belegningsstein, plen og treterrasse.

Byggemåte:
Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak med undertak av asfaltplater og tegltakstein.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører

Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Innvendige dører
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Mandag, 21. september 2026)





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder

1 etg.: Stue/kjøkken, bod, bad, entré
2 etg.: Bad/vaskerom, gang, 3 stk soverom

Utvendig bod og bod med parkeringsplass.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 59 kvm

Total BRA: 59 kvm

2. etasje

BRA-i: 59 kvm

Total BRA: 59 kvm

Bod i parkeringskjeller ble ikke opplyst om ved befaringen og er derfor ikke oppmålt

Terrasse ca 30 m²

Belegningsstein ca 19 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Hafrakveien 229 - Et attraktivt og innholdsrikt

rekkehus med god standard, skjermet uteområde, gode solforhold og parkering i lukket anlegg. Boligen ligger i et veletablert og familievennlig område på Hove/Sørby, med kort vei til skoler, barnehager, servicetilbud, fritidsaktiviteter og Sandnes sentrum.

Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning over to etasjer, med gode oppholdsrom og tre romslige soverom i andre etasje. Her får man en fin kombinasjon av innvendige kvaliteter og gode utearealer.

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som gir gode lysforhold og en luftig atmosfære. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, samtidig som rommet gir flere muligheter for møblering. Fra stuen er det direkte utgang til den flotte og skjermede hagen. Uteområdet har god plass til utemøbler, grill og lek, og blir et naturlig samlingspunkt for både hverdag og hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, samtidig som det er naturlig avgrenset i en egen del av rommet. Innredningen har et stilrent uttrykk med glatte, lyse fronter og byr på rikelig med skap- og benkeplass. Her er det godt tilrettelagt for både matlaging og sosialt samvær.

Badet i første etasje er helfliset og har vannbåren varme i gulvet. Badet er innredet med servant, toalett og dusjvegger.

I andre etasje finner man boligens soveromsavdeling. Her er det tre gode soverom, alle med plass til dobbeltseng. Soverommene har en fleksibel utforming og kan tilpasses etter familiens behov, enten som barnerom, gjesterom,





hjemmekontor eller andre bruksformål.

I gangen mellom soverommene er det i tillegg god plass til å innrede et hyggelig TV-rom, noe som gir et ekstra fleksibelt areal for familien.

Badet i andre etasje er også helfliset med vannbåren varme. Badet er innredet med servant og dusjvegger, og har i tillegg uttak for badekar samt opplegg for vaskemaskin.

Alt i alt er Hafrakveien 229 et innholdsrikt og innbydende rekkehus med en god planløsning, tre gode soverom, to bad og et flott, skjermet uteområde. Her får man en bolig som passer godt for både par og familier, i et attraktivt og veletablert boligområde.

Oppvarming

Fjernvarme/vannbåren varme.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUEN

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som gir gode lysforhold og en luftig atmosfære. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, samtidig som rommet gir flere muligheter for møblering.





SKJERMET HAGE OG TERRASSE

Fra stuen er det direkte utgang til den flotte og skjermede hagen. Uteområdet har god plass til utemøbler, grill og lek, og blir et naturlig samlingspunkt for både hverdag og hyggelige sammenkomster.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, samtidig som det er naturlig avgrenset i en egen del av rommet. Innredningen har et stilrent uttrykk med glatte, lyse fronter.





BAD

Badet i første etasje er helfliset og har vannbåren varme i gulvet. Badet er innredet med servant, toalett og dusjvegger.



ANDRE ETASJE

I andre etasje finner man boligens soveromsavdeling. Her er det tre gode soverom, alle med plass til dobbeltseng.

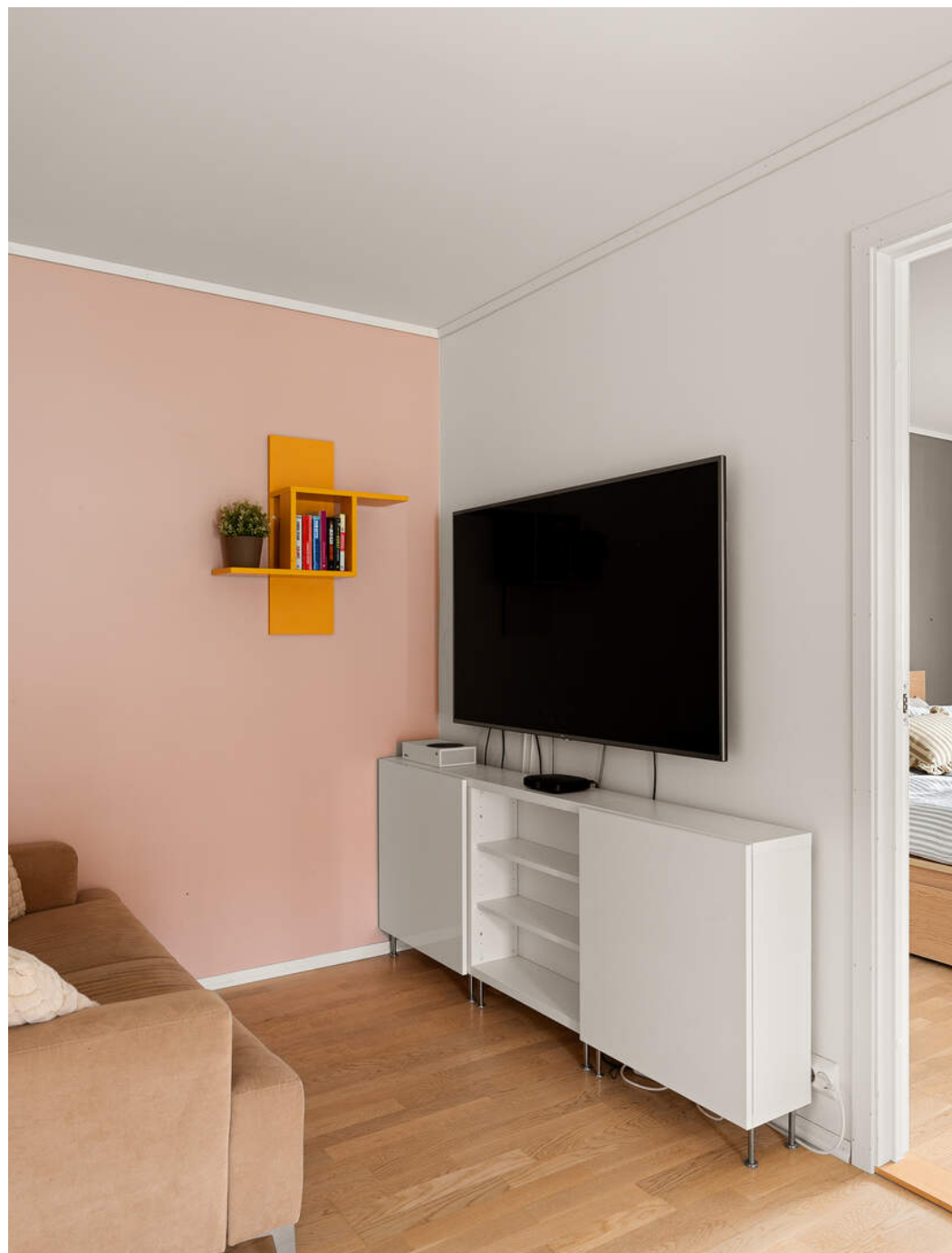


SOVEROM

Soverommene har en fleksibel utforming og kan tilpasses etter familiens behov, enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller andre bruksformål.







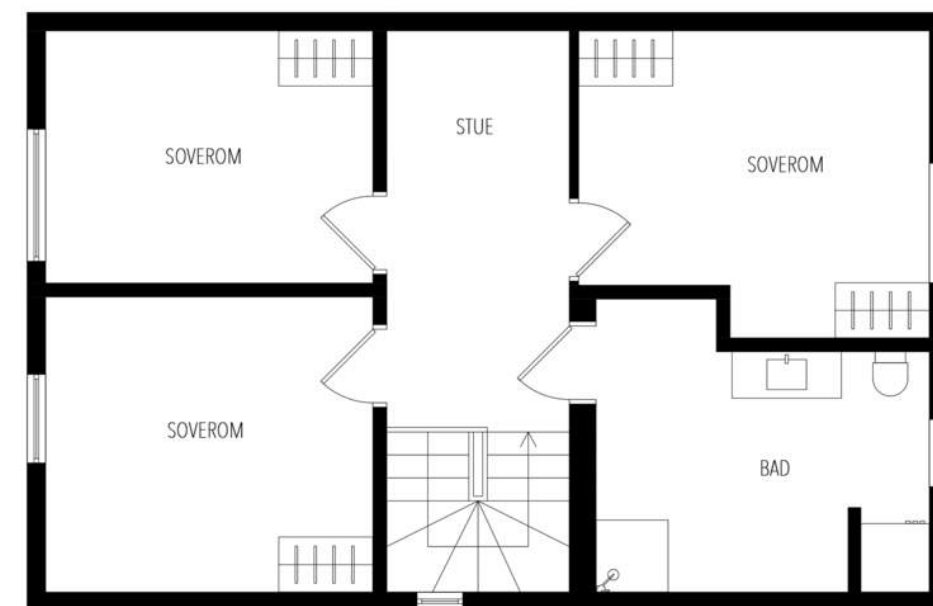
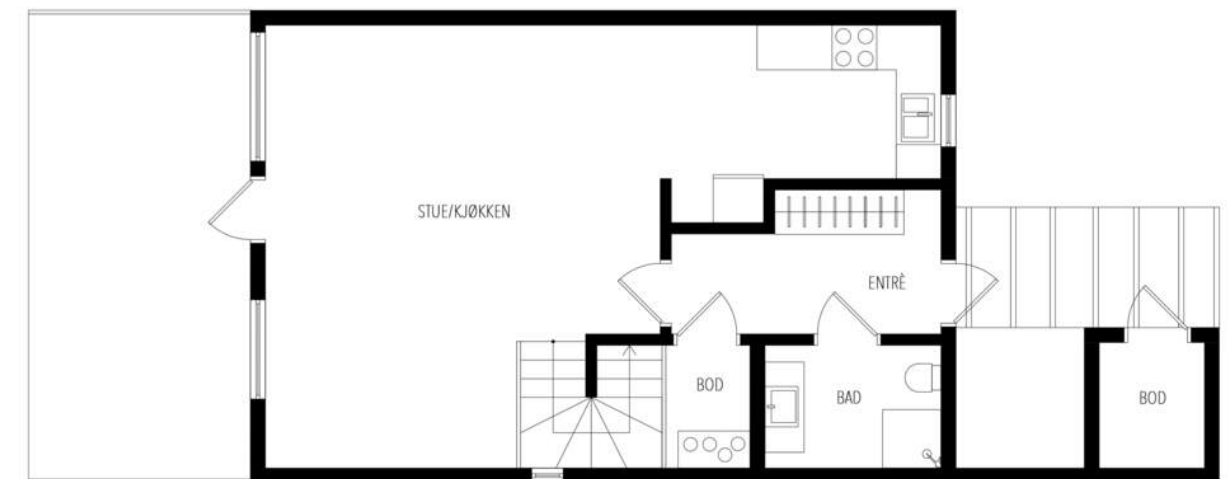
I gangen mellom soverommene er det i tillegg god plass til å innrede et hyggelig TV-rom, noe som gir et ekstra fleksibelt areal for familien.

BAD

Badet i andre etasje er også helfliset med vannbåren varme. Badet er innredet med servant og dusjvegger, og har i tillegg uttak for badekar samt opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
835,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.345.166,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.380.662,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, og renovasjonsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
12.469,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening (Hove

Gård Velforening). Forfall hver 12. mnd i februar på kr. 2 300,-.
Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse
Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
- 6 rekkehus
- Kollektiv avtale Altibox
- 1 parkeringsplass i garasjeanlegg - tillegg til fellestutgifter drift
- fjernvarme - hver enkelt boenhet faktureres med en abonnementskostnad pr år i tillegg til forbruk - Nærenergi
- Årlig kontingent til Velforening - trekkes i februar hvert år
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd
2.538,-

Felleskostnader inkluderer
Diverse honorarer, tilleggstjenester forretningsfører, drift og vedlikehold, forsikringer, administrasjonskostnader

Hvorav fiberaksess: kr. 99,-

Andel fellesformue
66.460,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Årsresultatet gir et overskudd på kr. 19 139,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 356 935,-

Kjerneinformasjon

Budsjettert resultat for 2026 er på kr. 21 409,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forsikring
Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS
Polisenummer 9594811

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1108/44/238/1:
18.12.2013 - Dokumentnr: 1101040 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hove Utbyggingsselskap AS
Org.nr: 988 666 335
Rettighetshaver: Nærenergi AS
Org.nr: 992 143 843
Bestemmelse om utbygging av fjernvarmesentral og distribusjonsnett
Hjemmelshaverne plikter å inngå avtale med Nærenergi AS

om kjøp av fjernvame Overført fra: Knr:1108 Gnr:44 Bnr:238 Gjelder denne registerenheten med flere	
04.11.2015 - Dokumentnr: 1025012 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Sandnes Kommune Org.nr: 964 965 137 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere	
04.11.2015 - Dokumentnr: 1025012 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Lyse AS Org.nr: 980 001 482 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere	
04.11.2015 - Dokumentnr: 1025012 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Lnett AS Org.nr: 980 038 408 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere	
04.11.2015 - Dokumentnr: 1025012 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Lyse Fiber AS Org.nr: 993 933 988 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere	
04.11.2015 - Dokumentnr: 1025012 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Telenor Asa Org.nr: 982 463 718 Bestemmelse om telefonledning/telesentral Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere	
04.11.2015 - Dokumentnr: 1025012 - Bestemmelse om bebyggelse Gjelder denne registerenheten med flere	
04.11.2015 - Dokumentnr: 1025012 - Erklæring/avtale Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening Gjelder denne registerenheten med flere	
05.04.2016 - Dokumentnr: 300903 - Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver: Hove Gård Velforening Org.nr: 915 269 419 Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening	
10.04.2015 - Dokumentnr: 309914 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 125/662	
01.01.2020 - Dokumentnr: 1907752 - Omnummerering ved	

kommuneendring Tidligere: Knr:1102 Gnr:44 Bnr:238 Snr:1 Regulerings- og arealplaner Området er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.	
Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038	
Reguleringsplaner Id 2006326-01 Navn Detaljregulering for feltene B1, B2, B3, BN1 og A1, Hove	
Vei/Vann/Avløp Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.	
Radonmåling Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.	
Adgang til utleie Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.	
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.	
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.	
Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.	
PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER	

Omk. kjøper beskrivelse 5 690 000,00 (Prisantydning)	
5 690 000,00 (Kontraktsum totalt)	
Omkostninger	
17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt)) 142 250,00 (Dokumentavgift) 260,00 (Panteattest kjøper) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)	
143 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)) 161 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))	
5 833 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)) 5 851 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))	
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.	
Betalingsbetingelser Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.	
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.	
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.	
Lovanvendelse Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.	
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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.	
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.	
Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.	
Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.	
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må	

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Karianne Borgersen
Trond Laland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Hafrakveien 229

Hafrakveien 229

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i bolig i 6 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89940315

Informasjon om selger

Selger

Borgersen, Karianne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert vedlikeholdsfrie vinduskarmer utvendig

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lye blikk

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Rotormotor ble byttet på villavent systemet i 2024.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet defekt rotormotor



16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Villa ventilasjon rens

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jordmaur, noen få observert i juli måned. Anticimex var inne å sjekket, sprayet og satt ut felle. Saken er avsluttet. Ingen tegn til maur før, eller etter det. anticimex bekrefter at de kom utenfra og inn, ikke i bolig.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 86369296

Egenerklæringsskjema

Name

Karianne Borgersen

Date

2026-09-22

Identification

Karianne Borgersen

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES

gnr. 44, bnr. 238, snr. 1

SANDNES kommune

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 21.09.2026

Rapportdato: 22.09.2026

Oppdragsnr.: 22514-1107

Eiendomsverdi ref nr: BW1788

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørressen





Medlem av



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

52

HAFRAKVEIEN 229

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.



Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853







Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 2 av 29

PROAKTIV.NO

53

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 3 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 4 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Tomt:
Opparbeidet med belegningsstein, plen og treterrasse.

Parkering:
Parkering i lukket parkeringsanlegg.

Byggemåte:
Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltak med undertak av asfaltplater og tegltakstein.

Oppvarming:
Fjernvarme/vannbåren varme.

Takhøyde:
1. etasje: 239 cm
2. etasje: 240 cm

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfyllt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG [Gå til side](#)
Tegltakstein.
Saltak med takstoler. Undertak av asfaltplater. Kaldtloft med to takventiler for lufting.
Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Beslag rundt taket er utført i plastisol. Det er montert snøfangere på taket mot hagen. Taket, herunder takkonstruksjon, taktekkning og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta nærmere observasjon fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader ved befaringen, kan det forekomme forhold som kun vil kunne avdekkes ved nærmere inspeksjon av taket. En slik undersøkelse

bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning.
Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll. Med stikkprøvekontroll menes kontroll av enkelte utvalgte kledningsbord, hvor det er utført stikkprøver på deler av treverket. Dette innebærer at det kan forekomme skjulte skader i kledningen eller deler av kledningsbord som ikke blir avdekket ved befaringen. Kledning som ikke er tilgjengelig fra bakkenivå, har redusert mulighet for kontroll.

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015.
Vinduer er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll. Med stikkprøvekontroll menes kontroll av enkelte utvalgte vinduer, hvor det er utført stikkprøver på deler av treverket, samt funksjonstest. Dette innebærer at det kan forekomme skjulte skader i vinduer eller deler av vinduer som ikke blir avdekket ved befaringen. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå, har redusert mulighet for kontroll.

Malt hovedytterdør.
Balkongdør med glassfelt og 3-lags glass.

Treterrasse ut fra stuen.

INN VENDIG [Gå til side](#)
Parkett på gulv. Malte plater på vegger og himling.

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjene.

Det ble målt ca. 1,5 cm høydeforskjell mellom utvalgte målepunkter i stue/kjøkken. I 2. etasje ble det målt ca. 1 cm høydeforskjell mellom utvalgte målepunkter.

Det foreligger ferdigattest. For boliger oppført etter TEK10 inngår normalt radonsikring som en del av byggesaken. Rapporten omfatter ikke kontroll av eventuell skjult radonsperre eller dokumentasjon utover det som er fremlagt.

Lakkert og malt tretrapp.

Malte, glatte innerdører.

Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM [Gå til side](#)
1 . Etasje:
Badet er oppført etter TEK10. Det foreligger ferdigattest for boligen og tiltaket.

Baderomsplater på veggene og malt tak.

Flislagt gulv med vannbåren varme som oppvarmingskilde. Nedsenket dusjhjørne på ca. 5 mm. Det er målt ca. 6 mm fall over 30 cm i dusjsonen.

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.

Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak beslaget ved døren.

Dusjvegger, servant og gulvstående toalett.

Balansert ventilasjon.

Det er utført hulltaking bak vasken, da dusjløsningen grenser mot yttervegg og det derfor ikke er mulig å ta hulltaking der. Ingen utslag på fuktmåling i vegg bak vask.
Ved overflatefuktsøk på gulv ble det registrert utslag, men eier opplyste at dusjen var brukt samme dag, så målingene blir ikke helt korrekte. Det ble ikke registrert utslag på overflatefuktsøk under blandebatteriet.

2. Etasje:
Bad/vaskerommet er oppført etter TEK10. Det foreligger ferdigattest for boligen og tiltaket.

Våtromsplater på veggene og malt innvendig tak.

Flislagt gulv med vannbåren varme som oppvarmingskilde. Nedsenket dusjhjørne på ca. 1 cm med godt fall i dusjsonen.

Oppkant ved døren er målt til 11 mm på det laveste.

Membranen er synlig rundt klemringen til begge sluk.

Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak beslaget.

Innredning med nedfelt servant, dusjvegger, uttak for badekar og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

Det er utført hulltaking i vegg ved dusjen. Det er ikke foretatt hulltaking direkte bak dusjen, da dette området ligger midt i trappen. Det ble ikke registrert utslag på fuktmåling ved hulltakingen.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøle-/fryseskap.
Det er montert vannstopp-system og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Plastbasert rør-i-rør-system er innsisert i vannfordelerskapet uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivarettatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Fjernvarme

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsanlegg/felles varmtvannsbereder. Anlegget er ikke tilgjengelig for inspeksjon som en del av denne tilstandsanalysen, og tilstanden er derfor ikke vurdert.

Vannbåren varme

Elektrisk anlegg fra byggeåret. Det er installert jordfeilautomatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren.

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Drenering fra byggeåret.

Betonggrunnmur fra byggeåret.

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Det er fall vekk fra boligen.

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 5 av 29

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 6 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll. Med stikkprøvekontroll menes kontroll av enkelte utvalgte kledningsbord, hvor det er utført stikkprøver på deler av treverket. Dette innebærer at det kan forekomme skjulte skader i kledningen eller deler av kledningsbord som ikke blir avdekket ved befaringen. Kledning som ikke er tilgjengelig fra bakkenivå, har redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen ved terrassen, gavlveggen og husets fremside.

Råteskadene er lokalisert nederst på kledningsbordene ved terrassen og inngangspartiet, rundt et soveromsvindu i 2. etasje samt på ett kledningsbord på gavlveggen. Det er også registrert råteskader i kledningen rundt stikkkontakten på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon.
- Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til økt fuktinntrengning, ytterligere forringelse av kledningen og risiko for skader på veggkonstruksjonen bak.
- Det anbefales også å kontrollere tilstanden på bindingsverket bak råteskadet kledning før eventuell utskifting.



Gavelvegg



Ved hovedinngang



Stikk ved terrasse



Vindu 2. etg

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2015.

Vinduer er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll. Med stikkprøvekontroll menes kontroll av enkelte utvalgte vinduer, hvor det er utført stikkprøver på deler av treverket, samt funksjonstest. Dette innebærer at det kan forekomme skjulte skader i vinduer eller deler av vinduer som ikke blir avdekket ved befaringen. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå, har redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Vinduet på soverommet i 2. etasje, mot hagen, har forhøyet fuktnivå og værslitt karm. Forhøyet fuktnivå er registrert i karmen til dette vinduet. I tillegg er det observert værslitasje på karmen ved vinduet i stuen samt forhøyet fuktnivå.

Tiltak bør vurderes for å utbedre skadene og forhindre videre fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 9 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres utbedring av værslitt karm, samt tiltak for å redusere fuktpåvirkning på vinduene.
- Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, redusert levetid på vinduene og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.
Balkongdør med glassfelt og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Små skader på yttersiden av hovedytterdøren samt små hakk i karmen.
- Det er registrert forhøyet fuktnivå i balkongdøren, og denne er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av skader på hovedytterdøren og karmen for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Forhøyet fuktnivå og problemer med lukking av balkongdøren bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå risiko for råteskader, varmetap og redusert funksjon.

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 10 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse ut fra stue.
Målt til ca 30 m2.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegger og himling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke mot grunn og trebjelkelag mellom etasjer.
Det ble målt 1,5 cm høydeforskjell på utvalgte punkter i stue/kjøkken.
Det ble målt 1 cm høydeforskjell på utvalgte punkter i 2. etasje.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest. For boliger oppført etter TEK10 inngår normalt radonsikring som en del av byggesaken. Rapporten omfatter ikke kontroll av skjult radonsperre eller dokumentasjon utover det som er fremlagt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert og malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Dør til bad i 1. etasje tar i karm og har svulmet opp nederst.
Dør inn til bod tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres slik at de ikke tar i karm, og eventuelt slipes eller kuttet nederst der det er svelling. Dette vil sikre normal funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad og karm.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr.
Eier har observert skjeggkre i boligen for ca. 5 år siden, og har ikke hatt problemer med dette siden.
Se selgers egenerklæring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppført etter TEK10.
Det foreligger ferdigattest for boligen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for tiltaket.

For dagens krav til dokumentasjon, se vedlagt bilde hentet fra NS 3600:2025.
Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan benyttes som dokumentasjon for boliger/leiligheter oppført fra 2013, da krav til uavhengig kontroll ble innført, og frem til dags dato. Dette gjelder alternativ 1 i NS 3600. For boliger/leiligheter oppført før 2013 må alternativ 2–4 i NS 3600 oppfylles.

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt tak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme som oppvarming.
Nedsenket dusjhjørne på ca. 5 mm.
Fall i dusjsone ca. 6 mm på 30 cm.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
45 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak beslag ved dør.

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjvegger, servant og gulvstående toalett.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak vasken, da dusjløsningen grenser mot yttervegg og det derfor ikke er mulig å ta hulltaking der. Ingen utslag på fuktmåling i vegg bak vask.

Ved overflatefuktsøk på gulv ble det registrert utslag, men eier opplyste at dusjen var brukt samme dag, så målingene blir ikke helt korrekte. Det ble ikke registrert utslag på overflatefuktsøk under blandedatteriet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 15 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Oppført etter TEK10. Det foreligger ferdigattest for boligen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for tiltaket.

For dagens krav til dokumentasjon, se vedlagt bilde hentet fra NS 3600:2025.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest kan benyttes som dokumentasjon for boliger/leiligheter oppført fra 2013, da krav til uavhengig kontroll ble innført, og frem til dags dato. Dette gjelder alternativ 1 i NS 3600. For boliger/leiligheter oppført før 2013 må alternativ 2–4 i NS 3600 oppfylles.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme som oppvarming. Nedsenket dusjhjørne på ca. 1 cm med godt fall i dusjhjørnet. Oppkant ved dør er 11 mm på det laveste.

Vurdering av avvik:

- Oppkant ved terskel måler 11 mm på det laveste.
- Det er observert noe svertesopp i mykfugene samt sprekkdannelser i mykfugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Oppkant ved terskel bør utbedres slik at den tilfredsstiller krav til høyde på 15 mm for å hindre vannlekkasje ut av våtrommet. For lav oppkant øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.
 - Det bør foretas rengjøring og eventuell utskifting av mykfuger med svertesopp og sprekker i dusjsonen.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og videre soppdannelse, samt redusert tetthet mot vanninntrenging.

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 16 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til begge sluk.
Det er 50 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak beslaget.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, dusjvegger, uttak til badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist merker i servant.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skader kan eventuelt utbedres med egnet reparasjonsmateriale, men det bør sikres at overflaten er tett og hygienisk. Det anbefales å vurdere utskifting dersom skaden er omfattende.

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 17 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg ved dusj. Det er ikke tatt hulltaking rett bak dusjen, da dette området er midt i trappen.
Det ble ikke registrert utslag på fukt ved hulltaking.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate.
Det er integrert ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Det er montert vannstopp-system og komfyrvakt.
Frittstående kjøle-/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Fronten på oppvaskmaskinen og fronten under vasken har fått skader i overflatematerialet som følge av kondenspåvirkning fra oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Indikasjoner på fukt rundt utsatte hvitevarer kan tyde på lekkasje eller kondens, og kan føre til fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 18 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

- Det anbefales å undersøke årsaken til fuktutslagene, herunder kontroll av tilkoblinger, slanger og avløp til hvitevarene. Eventuelle lekkasjer må utbedres, og berørte områder bør kontrolleres for skade og tørkes opp.
- Skadede fronter bør utbedres eller byttes for å hindre videre oppfukting og forringelse av materialet. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere svelling, misfarging og redusert levetid på innredningen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Ledningsnett:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke foretatt teknisk kontroll eller funksjonstest av ventilasjonsanlegget i forbindelse med befaringen. Eier opplyser at rotor ble byttet i 2024.

For nærmere vurdering av anleggets funksjon, kapasitet og tekniske tilstand, herunder kontroll og testing av anlegget, anbefales det å kontakte eller benytte egnet fagfirma.

Det kan derfor ikke gis en fullstendig vurdering av ventilasjonsanleggets funksjon og tilstand basert på visuell kontroll alene.

PG EU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

PG EU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet sentralt varmtvannsanlegg/felles varmtvannsbereder. Anlegget er ikke tilgjengelig for inspeksjon som del av denne tilstandsanalysen, og tilstanden er derfor ikke vurdert.

TO 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme er installert i gang, stue/kjøkken og bad i 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.

Rør for vannbåren varme har normalt en forventet levetid på ca. 50 år eller mer, forutsatt korrekt montering og normale driftsforhold. Tekniske komponenter som sirkulasjonspumper, ventiler, fordelere og styringsutstyr har normalt en kortere forventet levetid, ofte ca. 10–25 år.

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår. Det er installert jordfeilautomatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er etablert på drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning. Dersom gulvet ligger under terrengnivå, bør konstruksjonen fuktsikres og dreneres i henhold til Byggdetaljer 514.221.

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 21 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur fra byggeår.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Det er fall vekk fra boligen.

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

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 22 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående trekledning. Det er montert dør.

Tak tekket med takstein.

Innvendig er det montert plater på vegger og tak, samt fliser på gulvet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

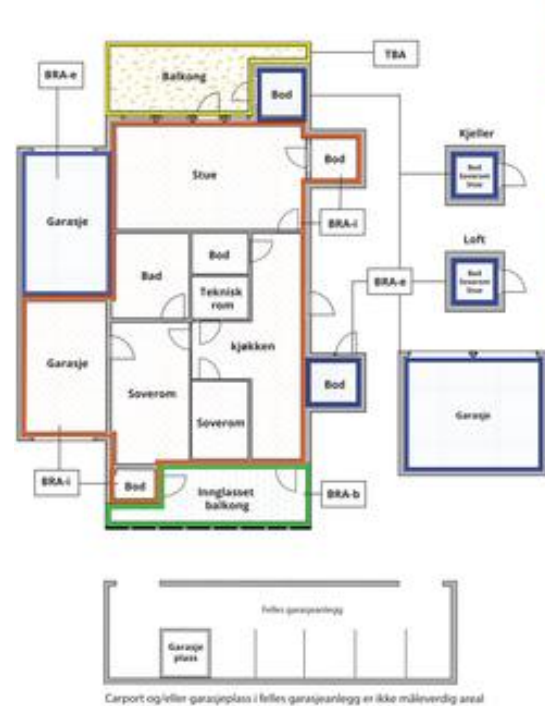
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Arealer

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i parkeringskjeller ble ikke opplyst om ved befaringen og er derfor ikke oppmålt.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59			59	49
2. Etasje	59			59	
SUM	118				49
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, bod, bad, entré		
2. Etasje	Bad/vaskerom, gang, 3 stk soverom		

Kommentar

Terrasse: ca. 30 m2.

Belegningsstein: ca. 19 m2.

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 25 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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
21.9.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Karianne Borgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	44	238		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hafrakveien 229							
Hjemmelshaver							
Borgersen Karianne, Laland Trond							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom samt plen og terrasse på baksiden av boligen.

Oppdragsnr.: 22514-1107

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 26 av 29

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompانيت

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES
Gnr 44 - Bnr 238
1108 SANDNES

TAKST-KOMPANIE

AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten. I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

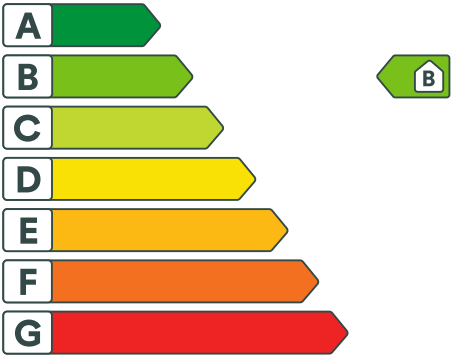
Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmen, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.



Energiattest



Adresse Hafrakveien 229, 4320 SANDNES	
Dato for energimerking 21.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-357065
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300480420
Gårdsnummer 44	Bruksnummer 238
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 2016	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 118,0 m²	Oppvarmet bruksareal 118,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
96,06



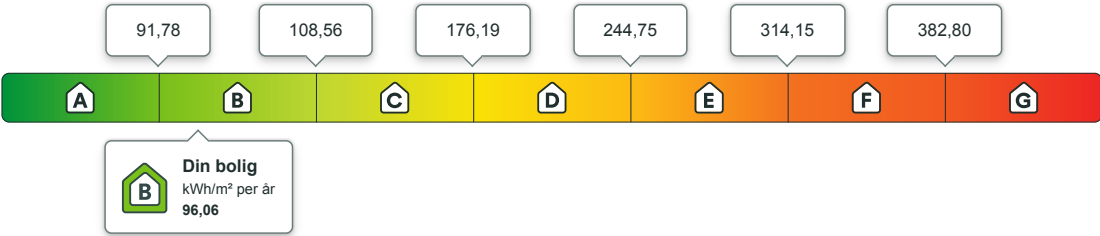
Hafrakveien 229, 4320 SANDNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
15 404,74	89,87

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Hafrakveien 229, 4320 SANDNES

Detaljering

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

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



Hafrakveien 229, 4320 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Sameiet Hafrakveien 229-239



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Hafrakveien 229-239.

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

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

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](#).

Tirsdag 28.04.2026, kl. 18:00

Hafrakveien 231

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 Sak – Røykvarslere i boligene (HMS)

6 Sak: Eventuelt

7 Valg

7.1 Valg av styremedlem for to år

7.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Hafrakveien 229-239

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 9000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sak – Røykvarslere i boligene (HMS)

Bakgrunn:

Røykvarslere i boliger har normalt en levetid på 8–10 år. Flere av røykvarslerne i boligene i Sameiet Hafrakveien 229–239 nærmer seg utløpsdato i løpet av 2026.

Det er den enkelte boligeier/beboer som har ansvar for røykvarslere i egen bolig. Samtidig har styret et overordnet ansvar for å følge opp brannsikkerhet i sameiet og informere om tiltak som kan bidra til økt sikkerhet (HMS).

Styret har derfor tatt opp saken og innhentet informasjon og tilbud på ulike løsninger. Saken er også informert om på husmøte hvor alternative løsninger ble presentert.

De siste årene har det vært en økning i boligbranner i Norge, blant annet knyttet til lading av el-sykler, el-sparkesykler og annet elektrisk utstyr. Styret mener derfor det er viktig at alle boliger har fungerende røykvarslere.

Alternativer:

Alternativ A – Felles løsning via Verisure

Felles løsning med brann- og innbruddsalarm levert av Rogaland Alarmtjenester / Verisure.

Abonnement per boenhet ca. 399 kr per måned.

Alternativ B – Felles løsning via Sfty

Felles løsning med trådløs brannvarsling levert av Sfty.

Løsningen innebærer oppstartskostnad samt månedlig abonnement for sameiet.

Alternativ C – Individuell løsning

Hver boenhet er selv ansvarlig for å anskaffe og installere nye, godkjente røykvarslere i egen bolig innen fastsatt frist i 2026.

Økonomisk konsekvens:

Dersom årsmøtet velger en felles løsning med abonnement, vil dette kunne medføre en økning i felleskostnadene på cirka 400 kr per boenhet per måned.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet velger ett av alternativene A, B eller C som løsning for røykvarslere i boligene.

Styrets innstilling: Avstemning

6. Sak: Eventuelt

Det settes opp et punkt "Eventuelt" på slutten av saklisten.

Under dette punktet kan det tas opp saker til orientering og diskusjon, men det kan ikke fattes vedtak

7. Valg

7.1 Valg av styremedlem for to år

1615 Sameiet Hafrakveien 229-239				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		154 992	154 992	155 000
Tillegg felleskostnader		13 800	13 800	13 800
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		7 128	7 128	7 128
Sum inntekter		175 920	175 920	175 928
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	10 269	10 269	10 269
Forretningsførerhonorar		14 940	14 923	15 000
Tilleggstjenester forretningsfører		388	0	0
Drift og vedlikehold	2	115 943	20 235	106 600
TV og/eller internett		7 128	7 128	7 128
Forsikringer		20 328	20 167	22 000
Administrasjonskostnader		1 414	1 436	1 522
Sum kostnader		170 409	74 158	162 519
Driftsresultat		5 511	101 762	13 409
Finansielle poster				
Renteinntekter		13 629	10 468	8 000
Netto finanskostnader		-13 629	-10 468	-8 000
Resultat	3	19 139	112 230	21 409

1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	4	8 950	4 087
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 950	4 087
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		3 501	2 823
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		345 078	331 480
Sum omløpsmidler		348 579	334 303
SUM EIENDELER		357 529	338 390

Balanse 2025

1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		356 935	337 796
Sum egenkapital	5	356 935	337 796
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		594	594
Sum kortsiktig gjeld		594	594
Sum gjeld		594	594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		357 529	338 390

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Asgeir Hallgrimsson Styreleder	Cato Ulvund Styremedlem	Anne Marie Skodje Styremedlem
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------

Balanse 2025

Noter 1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	1 269	1 269
Sum personalkostnader	10 269	10 269

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	99 839	1
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	8 937	16 622
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 554	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	3 613	3 613
Sum	115 943	20 235

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	19 139	112 230
Andre finansielle innbet.	-4 863	0
Andre finansielle utbetalinger	0	2 822
Endring arbeidskapital	14 276	115 052
Omløpsmidler	348 579	334 303
Kortsiktig gjeld	594	594
Arbeidskapital	347 985	333 709

Note 4 - Anleggsmidler

Andel av Sameie Garasjeanlegg Hove er bokført som eiendel med verdi kr 8 950.

Noter 1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

Noter 1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

Noter 1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	356 935	19 139	337 796
Sum Egenkapital	356 935	19 139	337 796

Noter 1615 Sameiet Hafrakveien 229-239

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hafrakveien 229-239.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hafrakveien 229-239		
Styreleder	Asgeir Hallgrimsson (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Cato Ulvund (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Anne Marie Skodje (sign.)	23.03.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Hafrakveien 229-239

Sameiet Hafrakveien 229-239 ligger i Sandnes kommune og består av 6 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 916602359.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Asgeir Hallgrimsson
Styremedlem, Anne Marie Skodje
Styremedlem, Cato Ulvund

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 1 styremøter og behandlet 3 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

Styret planlegger i 2026 å følge opp vedlikeholds- og sikkerhetstiltak som ikke ble ferdigstilt i 2025, samt nødvendige oppgraderinger

Montering av blikkoverbygg/blikkbeslag, som ikke ble gjennomført i 2025
Utskifting og oppgradering av brannvarslingsanlegg, da eksisterende anlegg går ut på dato i løpet av 2026

Forsikringsavtale

Sameiet Hafrakveien 229-239 er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer 9594811.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.01.2026

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



Sameiet Garasjeanlegg Hove



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Garasjeanlegg Hove.

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

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

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](#).

Torsdag 07.05.2026, kl. 18:00

Sameiet Hove garasjeanlegg

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 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Garasjeanlegg Hove

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen har vært 45000 kroner over flere år. Styret foreslår å fastholde summen også for neste periode.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Geir Amdal går ut av styret og erstattes av varamedlem eller ny representant.

Forslag til vedtak: Ragnar Gudlaugsson overtar som styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Ragnar Gudlaugsson sin periode er avsluttet. Det må velges nytt varamedlem ett år.

Forslag til vedtak: _____ innstilles som nytt varamedlem.

1486 Sameiet Garasjeanlegg Hove				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Leieinntekt garasje		571 050	541 125	595 200
Leieinntekt lokaler		-2 000	2 000	0
Tillegg felleskostnader		5 300	0	3 600
Lading el-bil		179 887	147 566	150 000
Sum inntekter		754 237	690 691	748 800
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	51 345	51 345	51 345
Forretningsførerhonorar		11 688	11 256	12 125
Tilleggstjenester forretningsfører		2 888	2 507	3 500
Revisjonshonorar	2	9 400	8 894	9 900
Vaktmestertjenester		68 978	67 110	72 000
Drift og vedlikehold	3	320 915	187 619	283 314
Forsikringer		42 453	35 914	44 661
Energi/strøm		289 157	228 678	260 000
Administrasjonskostnader		4 072	3 769	700
Sum kostnader		800 896	597 092	737 545
Driftsresultat		-46 658	93 599	11 255
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 397	6 087	0
Netto finanskostnader		-4 397	-6 087	0
Resultat	4	-42 261	99 685	11 255

1486 Sameiet Garasjeanlegg Hove			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 544	0
Forskuddsbetalte kostnader		53 294	48 621
Andre fordringer		4 375	6 375
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		180 910	219 757
Sum omløpsmidler		248 123	274 753
SUM EIENDELER		248 123	274 753

1486 Sameiet Garasjeanlegg Hove

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		141 162	183 422
Sum egenkapital	5	141 162	183 422
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 500	4 125
Leverandørgjeld		75 069	65 344
Annen kortsiktig gjeld		29 392	21 861
Sum kortsiktig gjeld		106 961	91 331
Sum gjeld		106 961	91 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		248 123	274 753

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Stian Strømdal
Styreleder

Leif Andre Høyland Grødeland
Styremedlem

Geir Amdal
Styremedlem

Balanse 2025

Noter 1486 Sameiet Garasjeanlegg Hove

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
Sum personalkostnader	51 345	51 345

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1486 Sameiet Garasjeanlegg Hove

Noter 1486 Sameiet Garasjeanlegg Hove

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	136 108	23 212
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 343	18 625
6780 Drifts- og serviceavtaler	180 464	145 783
Sum	320 915	187 619

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-42 261	99 685
Endring arbeidskapital	-42 261	99 685
Omløpsmidler	248 123	274 753
Kortsiktig gjeld	106 961	91 331
Arbeidskapital	141 162	183 422

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	141 162	-42 260	183 422
Sum Egenkapital	141 162	-42 260	183 422

Noter 1486 Sameiet Garasjeanlegg Hove

Resultat og balanse med noter for Sameiet Garasjeanlegg Hove.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Garasjeanlegg Hove

Styreleder	Stian Strømdal (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Leif Andre Høyland Grødeland (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Geir Amdal (sign.)	31.03.2026



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

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

Til årsmøtet i Sameiet Garasjeanlegg Hove

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	



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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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
2026-04-07 14:16:44 UTC


QES

 **bankID** 

Penneo Dokumentnøkkel: KRZ6K-0A SZR-FT800-GB8EP-67QRR-CDJ9L

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://euti.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 tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Garasjeanlegg Hove

Sameiet Garasjeanlegg Hove ligger i Sandnes kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 915512127.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Stian Strømdal
Styremedlem, Geir Amdal
Styremedlem, Leif Andre Høyland Grødeland
Varamedlem, Ragnar Gudlaugsson

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 4 styremøter og behandlet 20 saker.

Styret har arbeidet med følgende større saker i perioden:

Ryddet i sykler i garasjeanlegget.

Revidert og informert om reglement for garasjeanlegget.

Laget system i utleie av parkeringsplasser for MC og boder.

Signert Norgespris på strømavtale.

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

Det er ingen større arbeid som er planlagt i perioden fremover.

Styret har vurdert tilstanden til låsesystemet i garasjeanlegget og har vedtatt å bytte ut brikkeleseren ved inngang på tunet. Avgjørelsen gjøres på bakgrunn av at leseren er knust og at flere beboere mangler brikke til å låse seg inn i garasjeanlegget. Nåværende lesere vil bli beholdt ved de øvrige inngangene. Dette på bakgrunn av pris for utbytting og fagmanns vurderinger på befaring.

Forsikringsavtale

Sameiet Garasjeanlegg Hove er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001021371.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgj 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



VEDTEKTER
for
Sameiet Garasjeanlegg Hove

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

§ 1 Navn og formål

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

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av eiendommen

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

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

§ 5 Rettslig rådighet over andeler

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

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

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

1. Årsregnskap
2. Valg av styre

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

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de andelseierne det gjelder:
a) at eierne av bestemte andeler skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over andeler,

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

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

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 personer fra eiendommene:
gnr. 44 og bnr. 234 — 245
gnr. 44 og bnr. 264 - 266
gnr. 44 og bnr. 282 - 290

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

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

Styret er vedtaksført når minst 1/2 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

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

§ 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11 Ordensregler

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

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

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

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

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealene skal holdes forsvarlig ved like.

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

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

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

Som felleskostnader anses blant annet:
a) kostnader til drift og vedlikehold av fellessarealer (herunder snømåking av Trafikkarealet dersom styret vedtar felles håndtering)
b) evt belysning for fellessarealer
c) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

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

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

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

§ 17 Forsikring

Sameiet skal ha fullverdi bygningsforsikring.

§ 18 Mislighold og fravikelse

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

§ 19 Sameieloven

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

Styret i Sameiet Garasjeanlegg Hove - 2015

Vedlegg: Plantegning med nummerering av andelsplassering

Velforening Hove Gård



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Velforening Hove Gård.

Hvem kan delta på møtet?
Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Onsdag 20.05.2026, kl. 19:30

Kreativ barnehage

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av et medlem 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 Orienteringssak: Nye postkasser
- 6 Orienteringssak: Gjesteparkering
- 7 Orienteringssak: Uregistrert kjøretøy
- 8 Valg
 - 8.1 Valg av styreleder for to år
 - 8.2 Valg av styremedlem for to år
 - 8.3 Valg av styremedlem for ett år
 - 8.4 Valg av valgkomité
 - 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Velforening Hove Gård

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 45 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Orienteringssak: Nye postkasser

Brev, blader, avis etc blir våte og noen ganger gjennomvåt i postkassen når det regner

Forslag til vedtak: Bytte ut til vanntette postkasser

Styrets innstilling: Styret viser til at postkassene ikke eies eller forvaltes av velforeningen, det inngår etter vedtektene ikke inn under ansvarsområde til velforeningen og er derfor utenfor vårt mandat.

Det blir derfor opp til hver enkelt hvordan dette løses.

6. Orienteringssak: Gjesteparkering

Det er komt inn flere saker fra andelseiere/beboere ang. gjesteparkering. De er samlet her som slik de er sendt inn, forslag til endring her er fra beboer som har sendt inn sak:

1. Slik reglene er i dag, er det strengt forbudt for oss beboere å benytte gjesteparkeringen, selv i kortere perioder eller ved spesielle behov. Jeg mener at dagens praksis er unødvendig streng og lite hensiktsmessig for oss som faktisk bor her og betaler for felleskostnadene.

Som fastboende bør vi ha en viss prioritet eller i det minste en fleksibilitet til å bruke områdets fasiliteter når det er nødvendig (f.eks. ved midlertidige behov som ikke dekkes av egen parkeringsplass).

Det oppleles som urimelig at gjester har større frihet til å parkere på fellesområdet enn beboerne selv. Ofte står gjesteplassene tomme, mens beboere må lete etter alternativer utenfor området.

Foreslår at dette tas opp til vurdering. En mulig løsning kunne vært en tidsbegrenset parkering for beboere (f.eks. bare natt) eller en annen løsning som gir noe mer fleksibilitet.

Ber om at denne saken inkluderes i agendaen for årsmøtet, slik at vi kan få en åpen diskusjon og eventuelt stemme over en endring av vedtektene/husordensreglene.

2. Bruken av gjesteparkering. Vurdering av bruk av gjesteparkering til beboere etter f.eks. kl. 20 00 hver kveld eller endring av gjesteparkering til beboer/gjesteparkering.

Eller annen løsning/parkeringskort?

3.

Tittel: Gjesteparkering, forbudsone. parkerings selskap, og easypark

Beskrivelse

Vedrørende utgifter til Sandnes parkering, p- plass og indre sone(forbudsone) .

Vi har tre velforeninger og utgiftene stiger. Denne løsningen virker ikke og noe må gjøres.

Hva er poenget med tre døgns? Jeg vet det er ment for tilreisende men det er beboere som bruker dette. Ofte rekkehus, indre sone. Kan ikke se for meg at beboere i blokken bruker dette og vi burde ikke lastes med denne utgiften. Beste løsning er pris på 3døgns, det vil utelukke beboere. Og med all byggingen haster det å få dette på plass.

Man kan en fredag ettermiddag lørdag formiddag sjekke bilene, hvor de bor og hva slags easypark kode som er brukt.

Forslag til vedtak/easypark:

*sperre på maks en gang pr døgn på fem timers.

*Maks en gang i måneden på tre døgn, 150-200kr pr påbegynte 3døgns. Dette vil tilfalle velforeningen(og kanskje utgiftene kan reduseres eller brukes til fellesskapet)

*noe må gjøres på indre sone da gjengangere står her. Sperrebukk ved lang veggen til 211(han står ofte her) og rett rundt svingen for barn som kommer syklende og løpende.

*endre skilting til: mot særskilt tillatelse

*Selve Hafrakveien er offentlig forbud sone og må driftes av Sandnes parkering/ kommunen uavhengig

Forslag til vedtak: Saken tas opp for drøfting på generalforsamling.

Det er kommet forslag til endring, men ingenting er klar til avstemming.

Styret velger derfor å legge det frem som orienteringssak for drøfting, så får man eventuelt avholde et ekstraordinært møte senere å stemme over eventuelle vedtak.

Styrets innstilling: Saken tas opp til orientering/diskusjon

7. Orienteringssak: Uregistrert kjøretøy

Dersom uregistrerte kjøretøy blir parkert på gjesteparkering i hele Hafrakveien får eier varsel om borttauing på eiers regning lagt på vindu. Gjerne og mail. Lovverket sier 2 uker på offentlig grunn så med frist 1-2 uker for å fjerne kjøretøyet ellers vil det bli tauet bort og eier får hele regningen. Samme for henger, må mfl

Forslag til vedtak: Styret stiller seg positive til at uregistrerte biler ikke skal stå parkert på gjesteparkeringen over tid.

Vi skal dobbeltsjekke ordlyden på skilting og se hva bevegelsesrommet er pr nå og om noe eventuelt kan endres.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for to år
Nåværende styreleder går av, ny må velges

8.2 Valg av styremedlem for to år

8.3 Valg av styremedlem for ett år

8.4 Valg av valgkomité

1521 Velforening Hove Gård				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		407 100	407 100	407 100
Sum inntekter		407 100	407 100	407 100
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 230	34 230	51 345
Forretningsførerhonorar		11 688	11 256	11 578
Tilleggstjenester forretningsfører		0	738	0
Vaktmestertjenester		139 888	0	142 967
Drift og vedlikehold	2	175 613	272 637	184 000
Forsikringer		6 810	4 454	8 000
Administrasjonskostnader		17 154	6 353	16 000
Sum kostnader		385 384	329 668	413 890
Driftsresultat		21 716	77 432	-6 790
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 285	16 148	16 327
Kundeutbytte		533	0	0
Netto finanskostnader		-18 818	-16 148	-16 327
Resultat	3	40 535	93 580	9 537

1521 Velforening Hove Gård			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	4	12 888	11 155
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 888	11 155
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 067	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 029	6 810
Andre fordringer		2 462	2 220
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		351 992	304 058
Sum omløpsmidler		363 549	313 088
SUM EIENDELER		376 437	324 243

Balanse 2025

1521 Velforening Hove Gård			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		364 777	324 243
Sum egenkapital	5	364 777	324 243
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 320	0
Annen kortsiktig gjeld		340	0
Sum kortsiktig gjeld		11 660	0
Sum gjeld		11 660	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		376 437	324 243

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____ Katrine Øvrebo Bjørnevoll Styreleder	_____ Øyvin Lanner Styremedlem	_____ Mariela Strømdal Styremedlem
_____ Torbjørn Jonassen Styremedlem		

Balanse 2025

Noter 1521 Velforening Hove Gård

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	34 230	34 230

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Noter 1521 Velforening Hove Gård

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	30 667	29 630
6630 Vedlikehold uteområde	97 175	178 862
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 491	20 313
6780 Drifts- og serviceavtaler	45 280	43 832
Sum	175 613	272 637

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	40 535	93 580
Andre finansielle innbet.	-1 733	0
Andre finansielle utbetalinger	0	470
Endring arbeidskapital	38 802	94 050
Omløpsmidler	363 549	313 088
Kortsiktig gjeld	11 660	0
Arbeidskapital	351 889	313 088

Note 4 - Anleggsmidler

Andel av Sameiet Garasjeanlegg Hove F-P1 er bokført som eiendel med verdi kr 12 888.

Noter 1521 Velforening Hove Gård

Note 5 - Egenkapital	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Annen Egenkapital	364 777	40 534	324 243
Sum Egenkapital	364 777	40 534	324 243

Resultat og balanse med noter for Velforening Hove Gård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Velforening Hove Gård		
Styreleder	Katrine Øvrebø Bjørnevoll (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Mariela Strømdal (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Øyvin Lanner (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Torbjørn Jonassen (sign.)	08.04.2026

Informasjon fra styret

Om Velforening Hove Gård

Velforening Hove Gård ligger i Sandnes kommune og består av 62 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 915269419.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Katrine Øvrebø Bjørnevoll
Styremedlem, Torbjørn Jonassen
Styremedlem, Øyvinn Lanner
Styremedlem, Mariela Strømdal

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet 9 saker. Flere andre saker er behandlet fortløpende av styre utenom styremøter.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Farsthumper på bilfritt tun
- Gjesteparkering
- Lukking av sandkasse og benk på bilfritt tun (søkt penger for pergola)
- Flere hageavfallsdunker

Arrangementer:

- Vinterlystenning

- Dugnad med sosialt

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Velforening Hove Gård er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89940315.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2026

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
(medlemmets 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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av medlemmet.

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



VEDTEKTER FOR HOVE GÅRD VELFORENING

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

I **Definisjon:**

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

II **Formål:**

- 1. Velforeningen skal ivareta felles interesser ved å stå for organisering av tiltak til bevaring og bedring av bomiljøet og boligsituasjonen i sin alminnelighet.
- 2. Velforeningen har til formål å stå for eierskap, drift og vedlikehold av felles arealer i området som ikke vedlikeholdes av den enkelte eier, og som ikke overtas av det offentlige. Velforeningen tiltrer eierskap til fellesarealer gjennom overtakelsesforretninger m/utbygger etappevis etter hvert som delfelt ferdigstilles. Hjemmelsoverføring av fellesarealer til Hove Gård Velforening skjer først når feltet er ferdig utbygd.
- 3. I tilfelle medlemmer av Hove Gård Velforening selger / overdrar sin eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.
- 4. Velforeningen registreres i Brønnøysundregistret, enhetsregisteret.
Org. nr. er 915 269 419

III **A. Årsmøtet**

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

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

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

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

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

B. **Velforeningens styre**

- 1. Styret står for den daglige ledelse og drift i henhold til gjeldende vedtekter og vedtak på årsmøtet.
- 2. Det føres protokoll over styremøtene. Referat fra styremøtene sendes medlemmene.
- 3. Velforeningen tegnes utad av styreleder og et styremedlem i fellesskap.
- 4. Styret er vedtaksført når minst 1/2 styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.
- 5. Styrets oppgaver:
Velforeningens styre skal bl.a.
 - i. Ta opp saker av felles interesse for medlemmene, etter ønske fra medlemmene eller på eget initiativ. '
 - ii. Ta initiativ til og støtte opp om velferdstiltak.
 - iii. Besørge drift, vedlikehold og forvalte eierskap av fellesareal
 - iv. Behandle saker vedrørende bomiljøet.
 - v. Arrangere årsmøte minst en gang i året, inkl. forberedelse av saker, regnskap og årsmelding.
 - vi. Holde medlemmene informert om velforeningens virksomhet.

IV **Bestemmelser som gjelder fellesmøter:**

- A. Adgang til fellesmøter:**
Alle eiere på Hove Gård felt B1, B2 og B3 har adgang til årsmøtet og andre fellesmøter.
- B. Fullmakt:**
Et medlem som ikke selv møter kan gi skriftlig fullmakt.
- C. Krav om fellesmøte:**
Fellesmøter holdes så ofte vedtektene krever det eller når minst 20 % av medlemmene krever det. Slike krav fremsettes skriftlig og må være undertegnet av tilstrekkelig antall medlemmer. Styret kan også innkalle til e.o. generalforsamling.
- D. Innkalling:**
Fellesmøter skal innkalles med 8-21 dagers varsel. Innkallingen skal opplyse om møtets saksliste. Det kan ikke fattes beslutninger om andre saker enn de som står på møtets saksliste. Styret plikter å legge frem alle innkomne saker med styrets kommentarer.
- F. Beslutningsdyktighet:**
 - 1. Alle ordinære beslutninger skjer ved simpelt flertall av de tilstedeværende medlemmer.
 - 2. Beslutninger utover den alminnelige formålsparagraf og følgende beslutninger fattes med 2/3 flertall av de fremmøtte:
 - i. Vedtektsendringer
 - ii. Kjøp og salg av tomtegrunn
 - iii. Omfattende bruksendringer av fellesarealer
 - iv. Økonomiske uttellinginger som er større enn 10 % av års kontingent
 - v. Mistillit til styret

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

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

VI Generelle bestemmelser og ordensregler

A. Ivaretagelse av bomiljøet:

1. *Grøntanlegg m. v.:*
Enhver beboer skal bidra til at fellesarealene og all felles beplantning i området ikke beskadiges eller på annen måte forringes. Vesentlig beskjæring eller felling av trær (også på privat grunn) tas opp med velforeningens styre på forhånd.
2. *Gatetun:*
f_GT1 og f_GT2 er felles gatetun som skal være stengt for biltrafikk, men tillatt å kjøre for utrykningskjøretøy og personbiler med tung varelevering eller flytting. I gatetun f_GT2 er det tillatt for renovasjonsbil.
3. *Lekearealene:*
f_L1 er felles for alle boligene i felt B1.
f_L2 er felles for alle boligene i felt B2.
f_L3 er felles for alle boligene i felt B3.
4. *Felles renovasjonsanlegg:*
f_S1 er felles for alle boligene i felt B1.
f_S2 er felles for alle boligene i felt B2.
f_S3 er felles for alle boligene i felt B3.
5. *Veiarealene:*
f_V2, f_V3 og f_V4 er privat vegareal.
6. *Parkeringshus/-anlegg og gjesteparkering:*
f_P1 er felles parkeringsplass for alle boligene i feltene B1-5, B2-1, B2-2, B2-3, B2-4, B2-5 og B2-6. Resterende plasser er gjesteparkeringsplasser for felt B1, B2 og B3.
f_P2 er felles gjesteparkeringsplasser for felt B1, B2 og B3.
f_P3 er felles parkeringsplass for all boligene i felt B3.

B. Ordensregler:

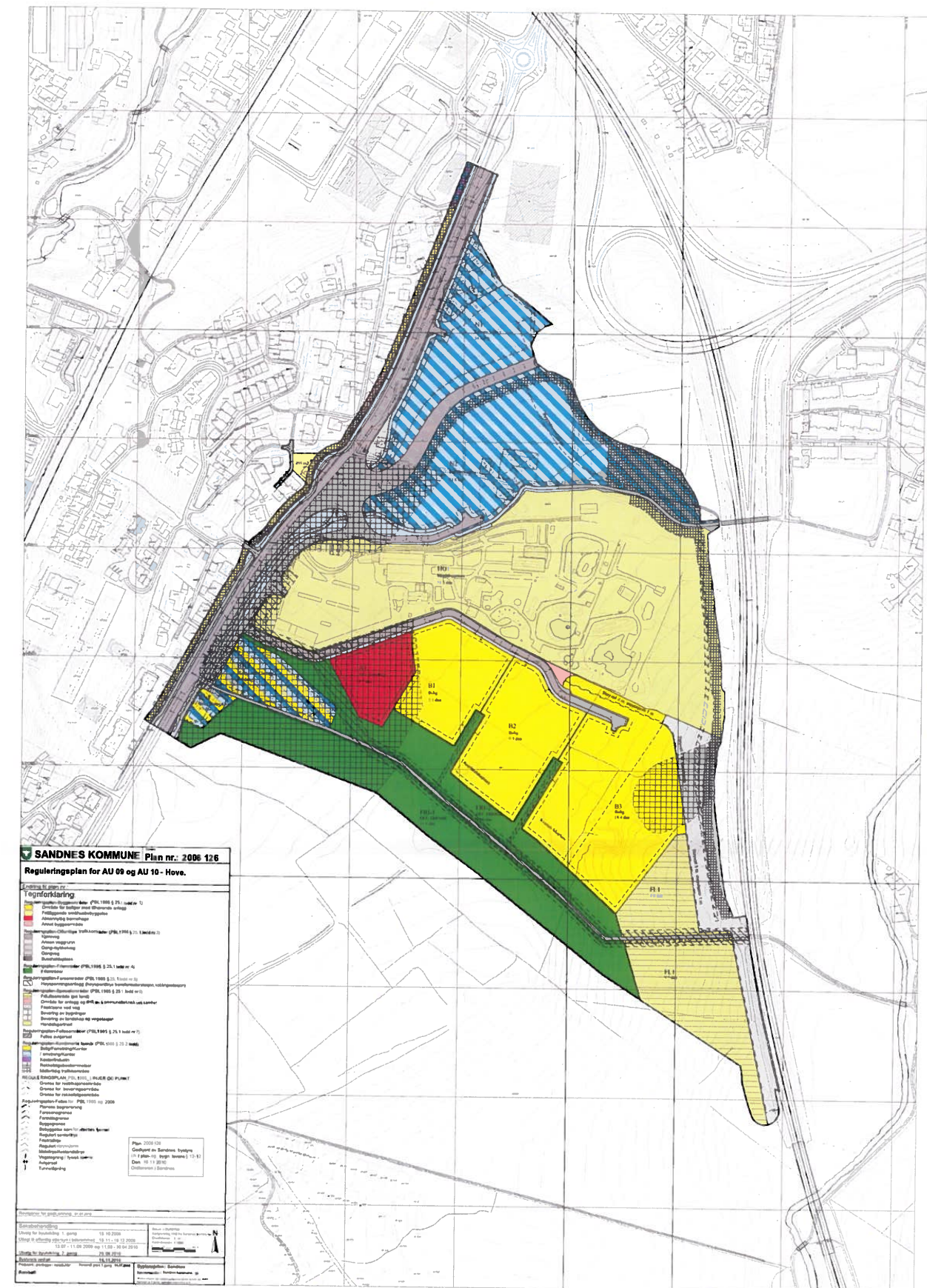
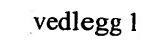
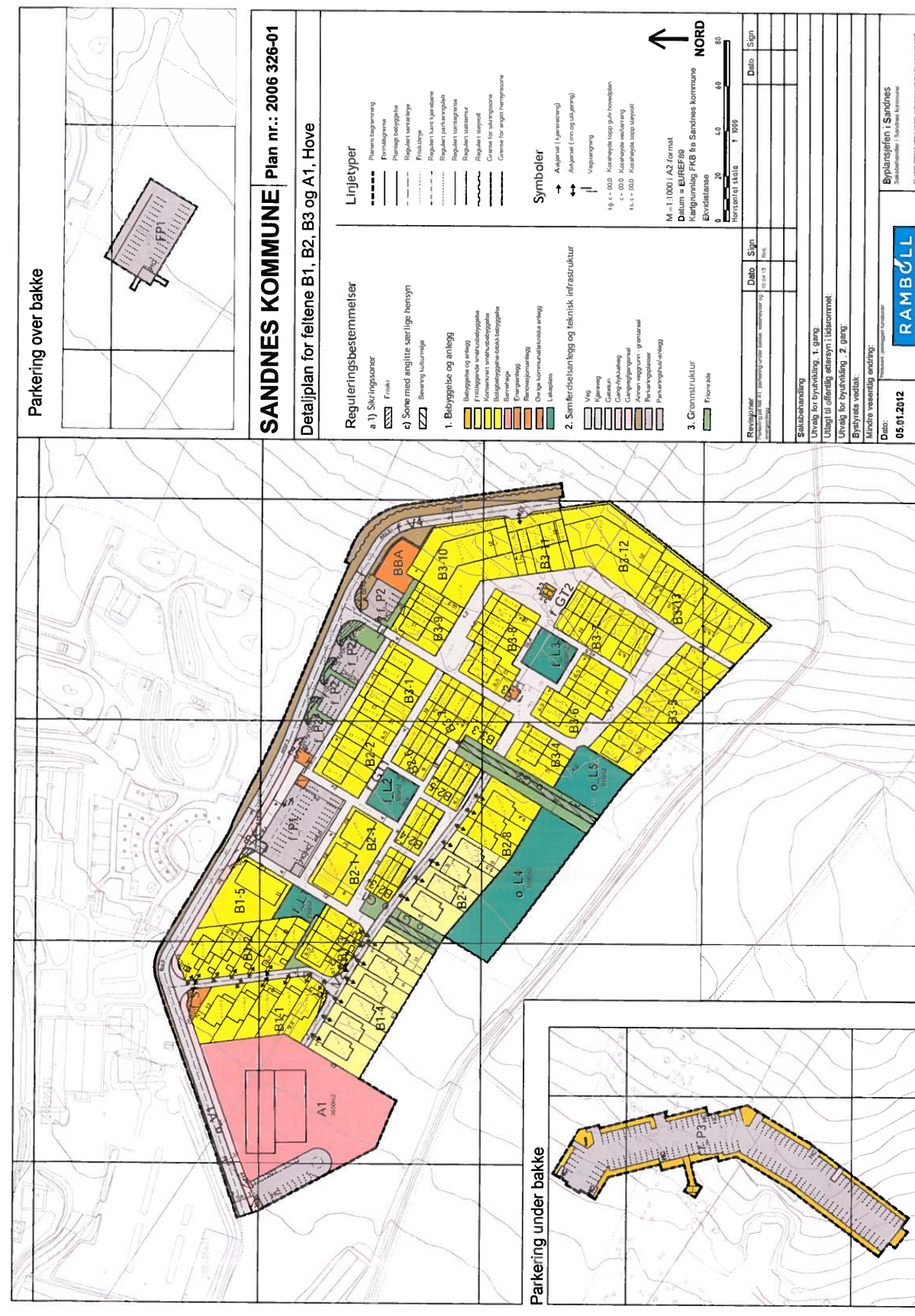
1. Ordensreglene er ment å være retningsgivende for hvordan beboerne skal forholde seg i spørsmål som har betydning for etablering av gode naboforhold og utvikling av Asheimtunet som et godt sted å bo.
2. Tvister bør søkes løst mellom berørte beboere før de tas opp med velforeningen.
3. Den enkelte beboer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

Vedlegg 1:

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

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

1. Interimstyre; Representanter fra utbygger (Hove Utbyggingsselskap AS) innehar styreverv i oppstarten av velforeningen frem til ferdigstillelse av hele boligområdet. Interimstyret vil forvalte velforeningens midler på vegne av medlemmene i denne perioden. Etter hvert som delfeltene ferdigstilles kan styret suppleres med representanter fra sameiene / boligene.
2. Utbygger sitter med grunnbokshjemmel (gjennom egen hjemmel eller annet sikret rettsvern) til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelsen skal det normalt sett gås en befaring (overtakelsesforretning) mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over eierskap, drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områdene frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.



Vedtekter
For Sameiet
Hafrakveien 229-239
vedtatt i sameiemøte den 07.01.2016

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Hafrakveien 229-239 gnr. 44 bnr. 238 i Sandnes kommune.
Sameiets navn er: **Hafrakveien 229-239**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.
Hver seksjon disponerer deler av felles uteareal som vist med D 1 osv på vedlegg til vedtekter.

§ 3. STYRET

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

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

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Sameiere har pliktig medlemskap i Hove Gård velforening.

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

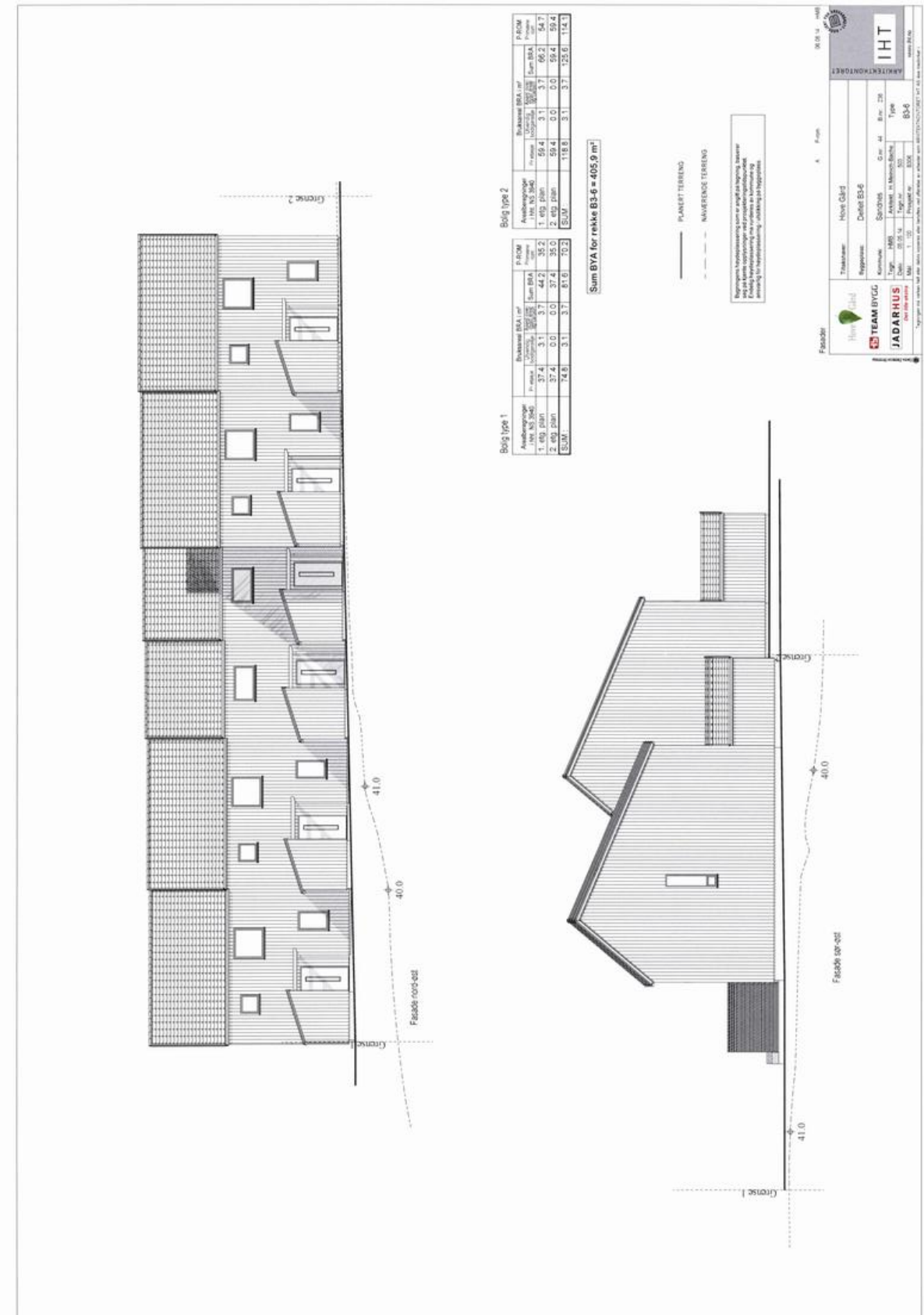
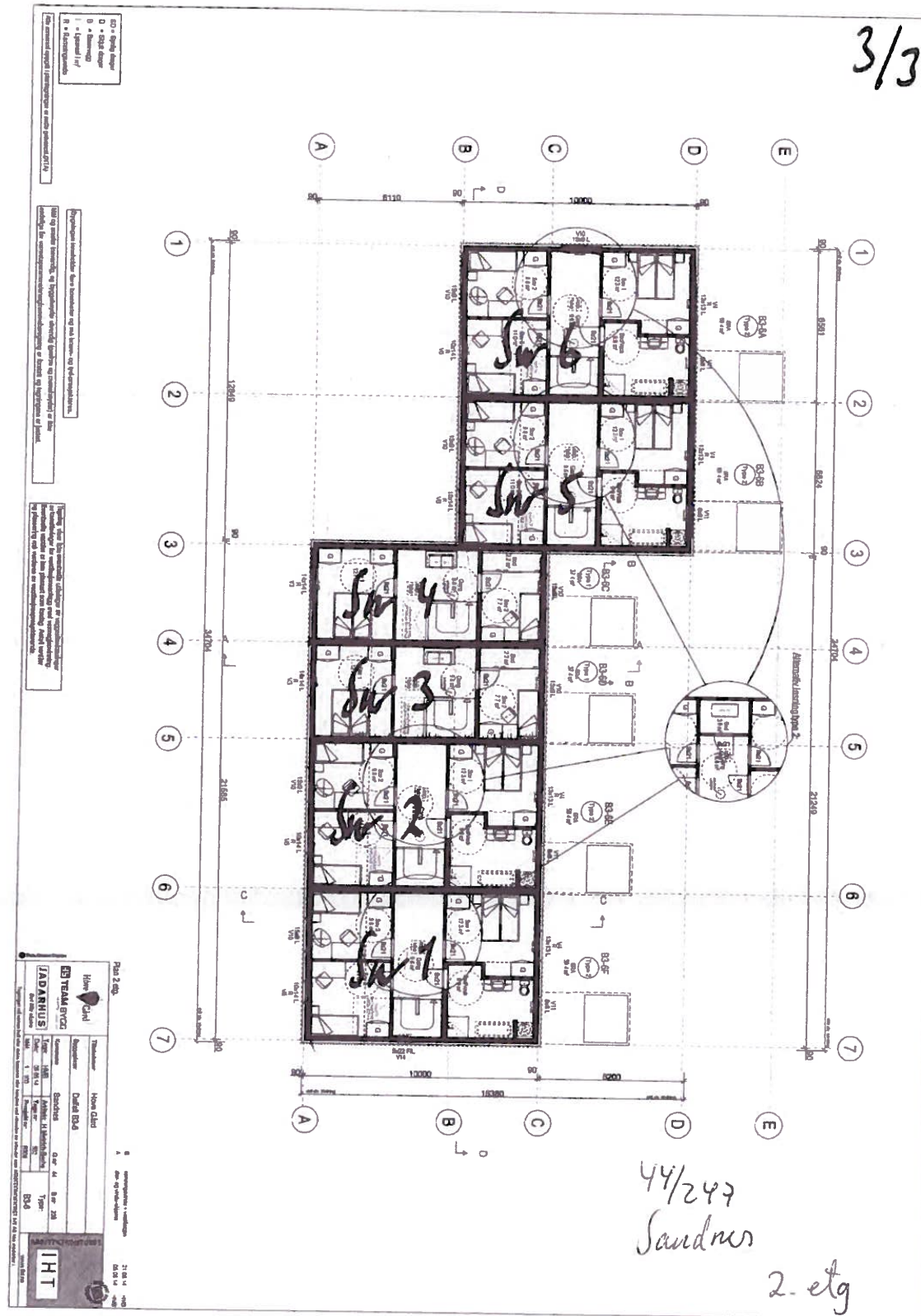
Utvendig vedlikehold fordeles med naturlig del av bygningen for hver seksjon.

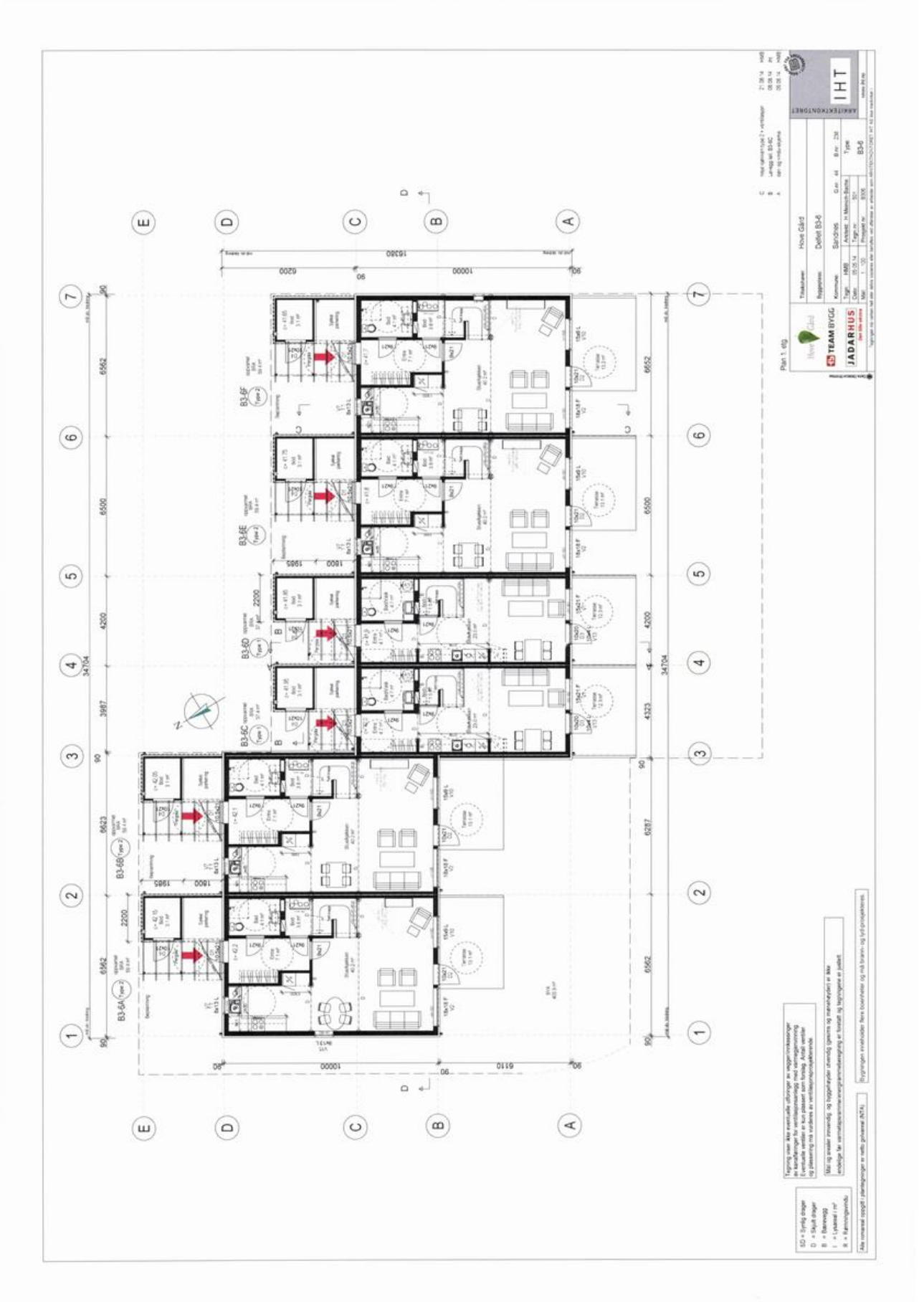
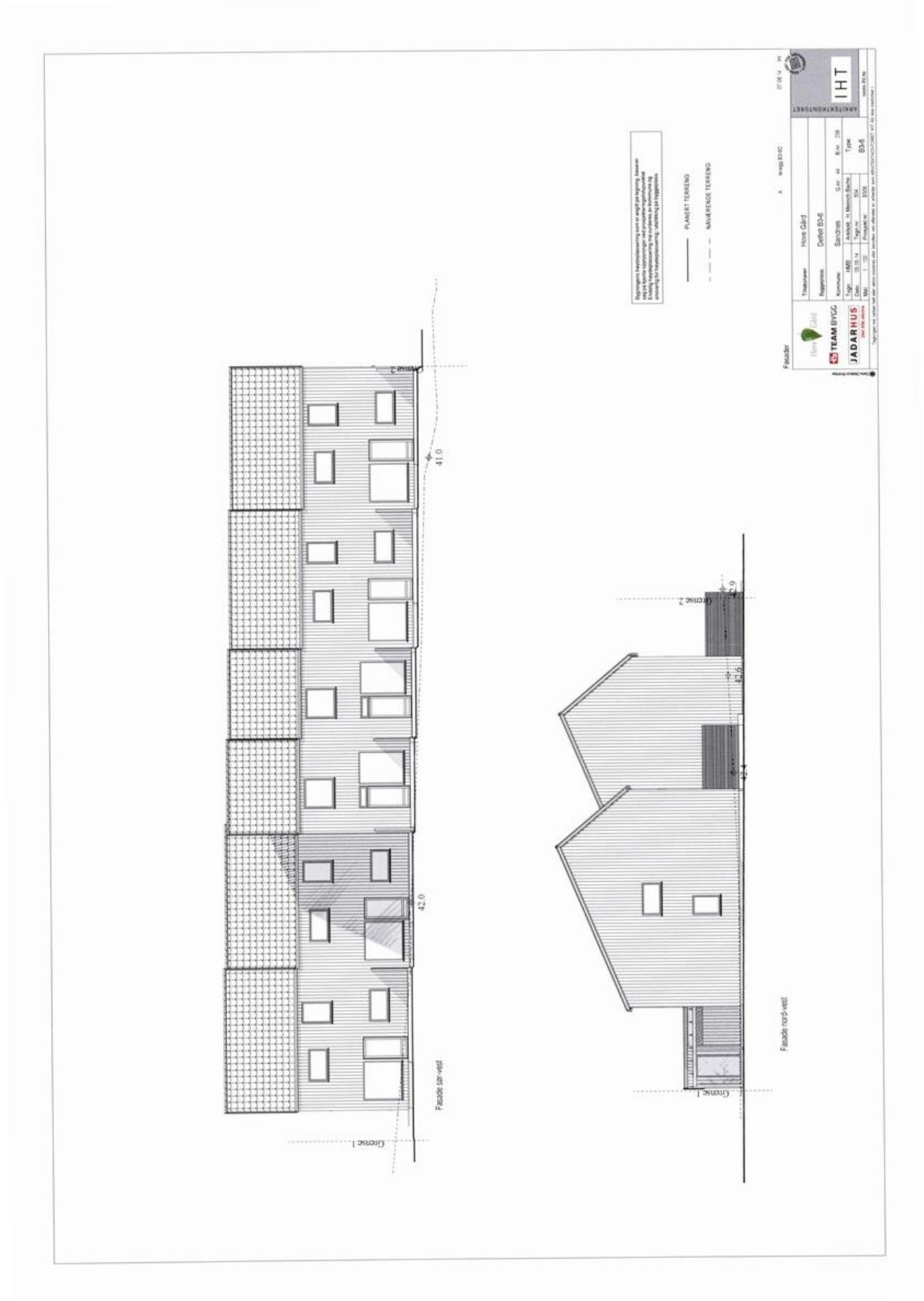
Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles ihht brøk for seksjonene. TV kostnader fordeles pr seksjon.

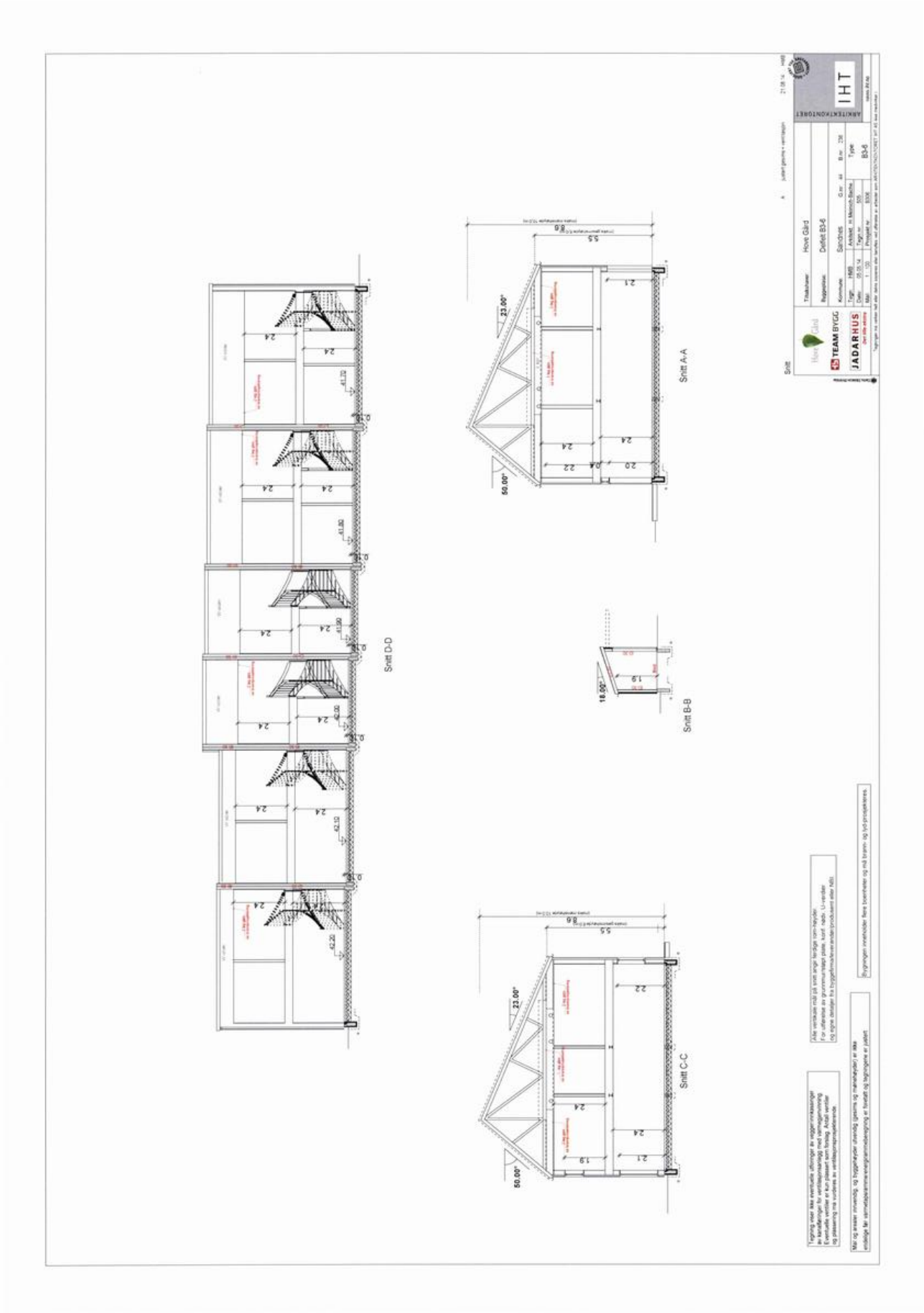
Sandnes den ____/ ____ - 2015



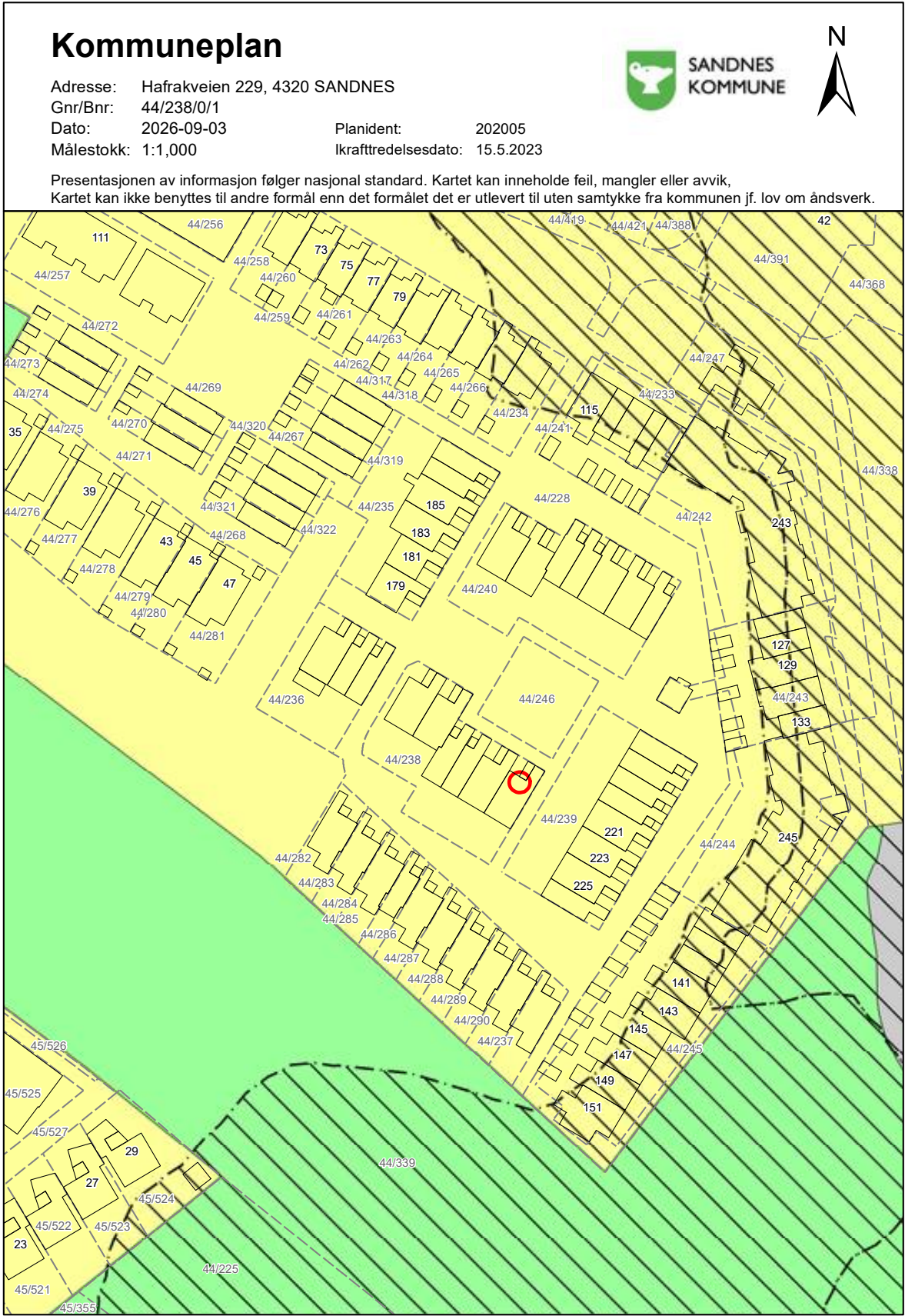


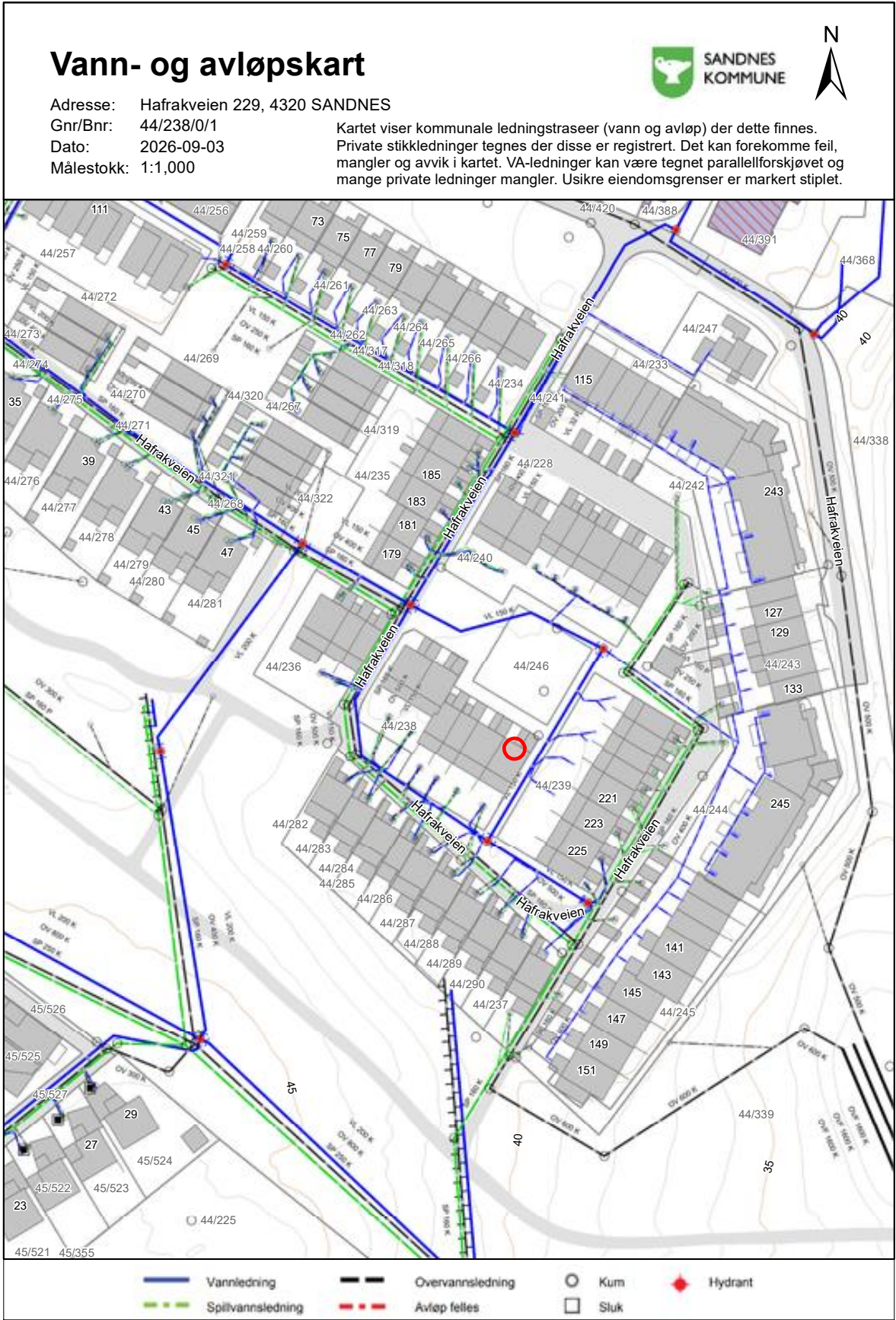












Attestert kopi av dok.nr. 2013/1101040/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-03 12:07

Side 1 av 1



Rekivrent iht. folgebrev/
rekivrent ikke oppgitt
971 051809
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM TINGLYSING AV EKSTRAKT AV AVTALE OM LEVERANSE AV FJERNVARME

Undertegnede

Hove Utbyggingsselskap AS
Org.nr 988 666 335 i Sandnes kommune

er hjemmelshaver til den faste eiendommen gnr 44 og bnr 228 og 233-247 i Sandnes Kommune.

Hove Utbyggingsselskap AS og Nærenergi AS, org nr 992 143 843, har inngått en avtale om utbygging av fjernvarmesentral og distribusjonsnett fram til alle boliger i området. Alle kjøpere av bolig på ovennevnte eiendom har inngått avtale / plikter å inngå avtale med Nærenergi AS om kjøp av fjernvarme og energileverandørs rett til drift og vedlikehold av anlegg.

Nåværende og fremtidige hjemmelshavere av ovennevnte eiendommer (samt fremtidig fradelte parseller) plikter å inngå avtale med Nærenergi AS, org. nr. 992 143 384 om kjøp av fjernvarme. Nærenergi AS, org. nr. 992 143 843 har videre rett til drift og vedlikehold av anlegg.

Denne avtale kan tinglyses som hefte på eiendommen(e) gnr 44 og bnr 228 og 233-247 (og senere fradelte parseller av disse) i Sandnes Kommune.

Sted: Stavanger

Dato: 17/12-13

Kurt Hobberstad

Hove Utbyggingsselskap AS

Ingvar Sikveland

Hove Utbyggingsselskap AS



Doknr: 1101040 Tinglyst: 18.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1025012/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-03 12:07

Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2015/1025012/200
Attestingstidspunkt 2026-09-03 12:07

Side 2 av 2



Erklæring / avtale

1. Sandnes Kommune (964965137) / Lyse AS (org.nr 980014882) / Lyse Elnett AS (org. nr. 980038408) / Lyse Fiber AS (org. nr. 993933988) / Telenor ASA (org.nr. 982463718) / Nærenergi AS (org. nr. 992143843) har alle rett til å ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger for vann og avløp samt kabler for telefoni, strøm, kabeltv, gatelys, master og kabelskap som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensen mot offentlig veg og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig veg eller friområde/lekeplass. Det er en forutsetning at arbeid på ledninger/kabler mm som nevnt utføres i henhold til gjeldende regelverk, bl.a. vegloven og kommunens gravereglement.
2. Sandnes Kommune (964965137) som eier av veier og parkeringsplasser har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på tomt. Dette gjelder også vegskulder og vegskråning (helning 1:2).
3. Sandnes Kommune (964965137) har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt som står inne på tomt.
4. Sandnes Kommune (964965137) / utbygger har rett til å ha liggende, vedlikeholde og skifte ut teknisk anlegg som står inne på tomt.
5. Rør – og ledningstraseer må ikke beplantes/bebygges med store trær, prydbusker, byggkonstruksjoner og lignende som kan vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold.
6. Retten til vedlikehold forutsetter at den som utfører vedlikeholdet tilbakefører arealet til samme standard som før vedlikeholdet. Tilbakeføringsplikten omfatter likevel ikke bygg og beplantning oppført/beplantet i strid med denne erklæringens punkt 5.
7. Eier har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg/fellesareal som er vist på vedlagt reguleringsplan, ref. plan datert 01.11.12, godkjent 18.12.12.
8. Eier plikter å være medlem i Hove Gård Velforening, org. nr. 915 269 419.
9. Kjøper må være oppmerksom på de forutsetninger og de målsetninger som er nedfelt i formingsveileder for feltet.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på følgende eiendommer i Sandnes Kommune:

- gnr. 44 og bnr. 228, 234, 235 (snr. 1-6), 236 (snr. 1-3), 237, 238 (1-6), 239 (snr. 1-8), 240 (1-7), 246, 255 - 311

Sted / Dato: Stavanger 23 / 10 - 2015

For hjemmelshaver Hove Utbyggingsselskap AS (org. nr. 988666335):


Kurt Hobberstad


Ingvar Sikveland

Jeg/vi bekrefter at undertegnede er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær.

Navn: _____
 Adresse: ~~Bokstofferrotte kopi:~~ _____

Navn: _____
Adresse: _____

~~Eirik Johnsen~~
Eiendomsmegler

Date: 23/10-2015

Adr.: Ursjellveien 14
4310 Hattfjelldalen



Doknr: 1025012 Tinglyst: 04.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

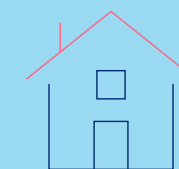
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hafrakveien 229, 4320 SANDNES. Gnr. 44, bnr. 238, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1230260035
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kay Stian Espeland
Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no