



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 251 445
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOVE HOME VEST
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930251445

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 102	1 294 636
Sum inntekter		2 160 102	1 294 636
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	68 460
Annen driftskostnad		1 374 582	859 689
Sum kostnader		1 477 272	928 149
Driftsresultat		682 830	366 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 595	3 478
Sum finansinntekter		11 595	3 478
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 595	3 478
Resultat før skattekostnad		694 425	369 965
Årsresultat		694 425	369 965
Totalresultat		694 425	369 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		694 425	369 965
Sum overføringer og disponeringer		694 425	369 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 665	2 646
Andre fordringer		52 437	39 914
Sum fordringer		76 102	42 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 042	721 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 042	721 682
Sum omløpsmidler		1 363 144	764 242
SUM EIENDELER		1 363 144	764 242

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 137 403	442 978
Sum opptjent egenkapital		1 137 403	442 978
Sum egenkapital		1 137 403	442 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 063	208 582
Annen kortsiktig gjeld		182 678	112 681
Sum kortsiktig gjeld		225 740	321 264
Sum gjeld		225 740	321 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 363 144	764 242



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 353162

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 251 445
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOVE HOME VEST
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.04.2025



Organisasjonsnr: 930 251 445
SAMEIET HOVE HOME VEST

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 102	1 294 636
Sum inntekter		2 160 102	1 294 636
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	68 460
Annen driftskostnad		1 374 582	859 689
Sum kostnader		1 477 272	928 149
Driftsresultat		682 830	366 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 595	3 478
Sum finansinntekter		11 595	3 478
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 595	3 478
Resultat før skattekostnad		694 425	369 965
Årsresultat		694 425	369 965
Totalresultat		694 425	369 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		694 425	369 965
Sum overføringer og disponeringer		694 425	369 965



Organisasjonsnr: 930 251 445
SAMEIET HOVE HOME VEST

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 665	2 646
Andre fordringer		52 437	39 914
Sum fordringer		76 102	42 560
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 042	721 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 287 042	721 682
Sum omløpsmidler		1 363 144	764 242
SUM EIENDELER		1 363 144	764 242
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 137 403	442 978
Sum opptjent egenkapital		1 137 403	442 978



Sum egenkapital	1 137 403	442 978
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	43 063	208 582
Annen kortsiktig gjeld	182 678	112 681
Sum kortsiktig gjeld	225 740	321 264
Sum gjeld	225 740	321 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 363 144	764 242



Organisasjonsnr: 930 251 445
SAMEIET HOVE HOME VEST

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

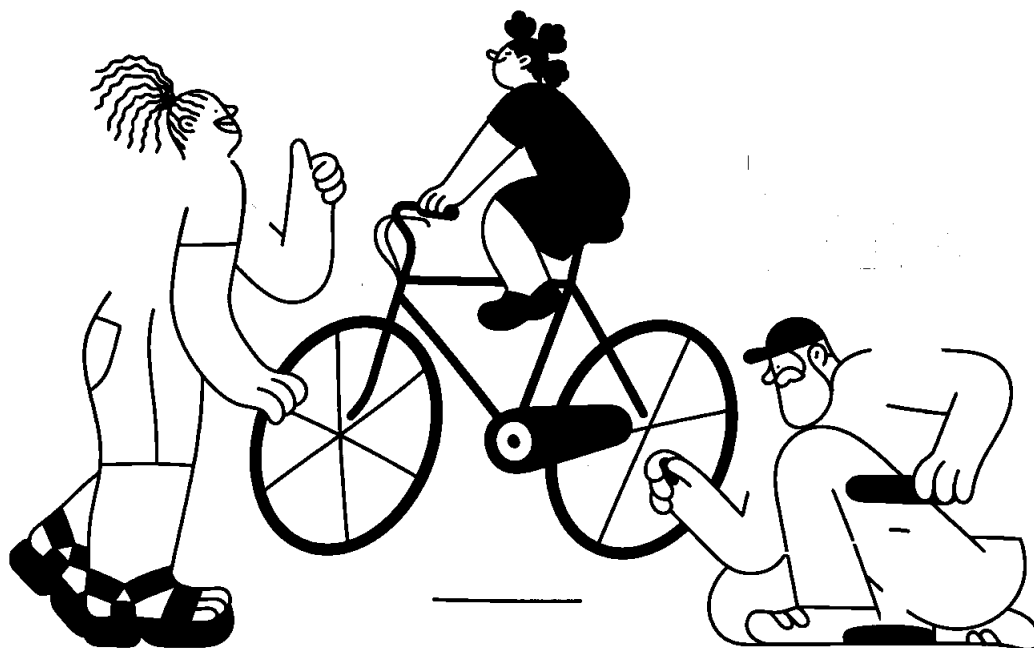
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1788

SAMEIET HOVE HOME VEST



Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOVE HOME VEST

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1788>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmer

Analoge stemmesedler kan leveres til styreleder Øystein Gisle Næss i lukket konvolutt innen stemmefristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utrede muligheter for sammenslåing av alle sameiene i Jonashagen
7. Husordensregler
8. SBB's Byggekostnadsindeks legges til grunn for årlig Indeksregulering av fellesutgifter
9. Stevning av Backe prosjekt ved Helge Pollestad
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOVE HOME VEST



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Obos ved Maarja Risa er valgt som møteleder

Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Eli myklatun og Hanne Berit Ingrens er protokollvitner

Forslag til vedtak

Hanne Berit Ingrens og Eli Myklatun er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital og flyttes til høyrentekonto.

Styrets innstilling

Styrets beretning ligger vedlagt

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og flyttes til høyrentekonto

Vedlegg

1. afsmelding Sameiet Hove Home VestOrg nummer.pdf

2. 1788 Sameiet Hove Home Vest årsregnskap 2024.pdf

3. 1788 Sameiet Hove Home Vest revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000

Styrets innstilling

Styrehonorar reguleres opp med 5000 kroner på grunn av lønns og prisvekst. Samt betydelige arbeidsoppgaver for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

Sak 6

Utrede muligheter for sammenslåing av alle sameiene i Jonashagen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken gjelder svar på forespørsel fra BB3 om å utrede sammenslåing av sameiene i Jonashagen.



Styrets innstilling

Forslag til årsmøtevedtak.

Styret i Hove Home Vest stiller seg positiv til en utredning sammenslåing av sameiene i Jonashagen.

Hove Home Vest ønsker at alle sameiene inkludert garasje sameiet og BBT blir til ett, og støtter en utredningen for dette slik BB3 har foreslått.

Om et eller flere sameier ønsker å tilslutte seg et felles sameie på et senere tidspunkt må disse bære kostnadene for dette. Her er det viktig å være klar over at jo lenger en venter med en sammenslåing desto større er risikoen for at forskjeller i forhold til tilstands grad øker for de forskjellige sameiene.

Dette må i så tilfelle tas høyde for, derfor er dette vedtaket kun gyldig i 2 år. og må årsmøte behandles på nytt etter 2 år.

Hove Home Vest ser det som uhensiktsmessige med at det er 6 styrer (inkluderer velforeningen) og forholde seg til på samme tomt.

Styret i HHV vil være åpne for all sammenslåing som minsker antall styrer å forholde seg til. Det vil også bli stordriftsfordeler om vi hadde blitt et sameie. Det er noen forretningsførere som skor seg på dagens løsning.

En eventuell sammenslåing må uansett vedtas i et Sameiermøte.

Styret

Forslag til vedtak

Styret gis tillatelse til å utrede mulighet for sammenslåing med de andre sameiene i Jonashagen. Vedtaket er gyldig i 2 år.

Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har jobbet med å få på plass husordensregler, basert på forslag fra OBOS . Vi har også sett på sameiene ved siden av oss og har sparret med andre styrer sine erfaring.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling til Husordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Styrets anbefaling til Husordensregler vedtas

Vedlegg

4. HUSORDENSREGLER.pdf



Sak 8

SBB's Byggekostnadsindeks legges til grunn for årlig Indeksregulering av fellesutgifter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret anbefaler at fellesutgifter skal årlig indeksreguleres som et minimum i forhold til SSB Byggekostnadsindeks for boligblokker.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at fellesutgifter skal årlig indeksreguleres med et minimum i forhold til SSB Byggekostnadsindeks for boligblokker. Denne var 3% for januar 2024-2025

Dette er nødvendig for å holde tritt med kostnadsøkninger og for å takle fremtidige vedlikeholdsbehov.

Forslag til vedtak

SSB Byggekostnadsindeks for boligblokker. Legges til grunn som et minimum for årlige justeringer av felleskostnader

Sak 9

Stevning av Backe prosjekt ved Helge Pollestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets Advokat har anbefalt styret å stevne Backe for retten i forbindelse med manglende vilje til å rette opp i reklamasjoner. Flere av forholdene det reklameres på er lovbrudd. Dette kan ha en økonomisk konsekvens om kravene ikke skulle føre frem som er viktig å være klar over.

Styrets innstilling

Styrets orientering er vedlagt i eget dokument

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakt til å gjøre de nødvendige vurderinger i saken vedr stevning av Backe, i samråd med sameiets advokat.

Vedlegg

- 5. Garasjeanlegget Hove Home Vest.pdf
- 6. Møtereferat Backe og Hove Home Vest 22.11.24. (1).pdf
- 7. Sak vedr stevning til årsmøte.pdf
- 8. Rev mangelsliste03.04.2025.pdf



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har enstemmig vedtatt dette forslaget til styremedlemmer i styremøte 11.02.2025. Alle er spurt og ønsker å være med. Det er ingen andre kandidater som ønsker å være med. Forespørsel er sendt alle beboere.

Innstilling

Styret foreslå følgende styresammensetning for neste periode.
Styrets leder: Øystein Næss. Jonashagen 12. Velges for 2 år
Styremedlem: Bente Marthinsen Jonashagen 10. Velges for 1 år
Styremedlem: Sveinung Midtun. Jonashagen. 14. Velges for 2 år
Varamedlem: Arild Haugland. Jonashagen 16. Velges for 2 år
Varamedlem: Christian Dahlman. Jonashagen 12. Velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Gisle Næss

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sveinung Midtun

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bente Marthinsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Haugland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Christian Dahlman



Sameiet Hove Home Vest
Årsberetning 2024

Org nummer- 930 251 445
Forsikring - Trygg - 8542142

Konstitueringer

Christian Dahlman har vært styremedlem fra juli 2024 til januar 2025 for Cato Eigestad

Styreleder	Øystein Gisle Næss	valgt til 2025
Styremedlem	Sverre Sæland	valgt til 2025
Styremedlem	Cato Eigestad	valgt til 2025
Vara/styremedlem	Christian Dahlman	valgt til 2025
Varamedlem	Sigrun Hetland Grøtteland	valgt til 2025

Sverre Sæland og Cato Eigestad ønsker ikke nyvalg

Forretningsfører er OBOS eiendomsforvaltning AS Rogaland
Revisjon utføres av Price Water Coopers

Styrets arbeid

Styremøter

Det har i perioden vært gjennomført 12 styremøter
Det har i perioden vært gjennomført et møte for å opprette
et eget sameie for garasjeområdene.

Andre møter

Flere samarbeidsmøter med Hove Home sameiene
Møter i den pågående opprettelse av eget garasjesameie
Flere møter med Backe i forbindelse med overtakelse og
reklamasjoner.
Møter med advokat og byggherre
Møter med gruppen som arbeider med innglassing av terrassene
Et ekstra årsmøte med digital avstemming
Møter med Sandnes tomteselskap/ velforening angående plenklipping

Overtakelser

Representanter fra styret har deltatt i overtakelser for fellesområder for
Jonashagen 14 og 16, samt fellesområder som garasje og teknisk rom
med felles utstyr.



1. Representanter for styret har deltatt i krevende oppfølging av påviste avvik og reklamasjoner for overleverte fellesområder. Det har vært nødvendig å søke både juridisk og kvalifisert faglig hjelp i forbindelse med overtakelsen. Byggherren har ikke vært særlig samarbeidsvillig. Reklamasjoner har blitt fulgt opp og noen har blitt rettet, men ikke alle. I januar 2024 leverte byggherren endelig ut det endelige brannkonseptet. Dette skulle vært klart allerede ved Byggestart. Byggherren har også måttet gjøre en stor ombygging av sprinkleranlegget i garasjeanlegget. Sameiet har fortsatt juridisk bistand, da det er flere reklamasjons punkter som ikke er rettet av byggherren.

Annet arbeid som styret utfører:

- Førstelinje feilsøking og reparasjon når feil meldes inn på varmeanlegg, dører, brannvarsling, nødlis og heis etc. Skader påført av beboere og andre følges opp og rettes. Dette er feilretting som foretas av styret, før avtalepartner eventuelt tilkalles.
- Jevnlig informasjon til beboerne på Vibbo, samt telefonsamtaler og meldinger.
- Forberedelser for advokatmøter og andre møter.
- Administrasjon fra alle innkjøp og oppfølging av håndverkere og leverandører, inkl. fakturaattestering.
- Ha oversikt over bygningenes tekniske systemer etter overlevering og ha påkrevde serviceavtaler for at for eksempel garantier skal gjelde.
- Kontinuerlig evaluere leveranser fra inngåtte avtaler og vurdere Reforhandlinger der vi ser behov for det.
- Har deltatt aktivt i opprettelsen av felles garasjesameie, utarbeidelse av vedtekter og sørge for kostnader blir fordelt riktig mellom de fem sameiene.
- Sørget for at felles uteområder (pålagt velforeningen) har fått samme styre som garasjesameiet.
- Har forberedt 1 års garantibefaring. Har laget logg av innmeldte/oppdagede feil og mangler og følger opp mot byggherre.



- Brannalarmer er direkte overført til styremedlemmenes mobil, Oppfølging mot brannvesenet. Det er installert Espa i 2025 som er et system der brannvesenet og styremedlemmer får direkte informasjon om hvilken brannmelder som er utløst.
- Overvåking og alarmer fra kloakkpumper er overført til styremedlemmer på telefon.
- Overvåking/alarmer og styring av varmesentral via app og onlineportal.
- Overvåking av heiser gjennom tilgang til onlineportal
- Skifter filter for fellesventilasjon i trapperom og bestiller og leverer ut filter til beboere. Prisen for filter er halvert med reforhandlet avtale.
- Administrere Obos-nøkler til felles dører og teknisk rom.
- Bistår forretningsfører med måleravlesninger for avregning av felleskostnader.
- Organisering og gjennomføring for brannøvelser og årsmøter.
- Budsjettarbeid

Oppfølging av avtaler som er inngått

- Utvidet og innvendig vask av fellesområder og vindu
- * Vedlikeholdsavtale på heis (lovpålagt)
- Vaktmestertjeneste (kun sporadisk bruk når styremedlemmer har ferie) Styret har utført alt vaktmesterarbeid selv i året som gikk.
- Månedlig kontroll VVS og sprinkleranlegg. Inkludert månedlig sjekking av dører og nødlys. (Lovpålagt)
- Årlig service og kontroll av dørautomatikk (lovpålagt det er branndører med ups)
- Årlig service av kjel (garantikrav)
- Årlig FG kontroll på sprinkler (lovpålagt)



- Årlig service på Hovedsprinklerventil (lovpålagt)
- Årlig service Pumpe kum (lovpålagt)
- Årlig service Røykluker (lovpålagt)
- Vedlikehold av Sedumtak 2 årlige besøk (garantikrav)
- Brannalarmoppkobling (lovpålagt)
- Nøkkeloppbevaring Vaktcompaniet for beboerassistanse
- OBOS-nøkkel for fellesdører
- Filter ventilasjon fellesarealer og boliger (garantikrav)
- Telia bredbåndslinjer og Wifi tilknytning i tekniskrom for varme-sentralstyring og overvåking. Samt Wifi i garasjelegget
Telia aksess linjer for bredbånd til leilighetene

Lov pålagt Helse- miljø og sikkerhetsarbeid

- Styret utfører HMS-inspeksjoner basert på varslinger i styreportalen og brannøvelser. Dette arbeidet er forsterket nå når nå hele bygningsmassen er overtatt fullstendig HMS-rutiner kan fullføres.
- Vi er i gang med å lage husordensregler tilpasset HMS-systemer for sameiet nå når alt er overtatt av fra byggherre. Da vi nå har fått god kjennskap til fdv og brannkonsept for byggingene. Dette er basert på risikovurderinger og hva som er adekvat for sameiet. Vi har også at et tett samarbeid med tilsynsavdelingen hos Rogaland brann og redning, som har hatt befaringer her oss. Rogaland brann og redning har også vært og testet tilgang med stigebil og tilgang til nøkkelbokser.
- Organisere øvelser og føre logg for deltakerne og et kort referat. Evaluere øvelsene med tanke for forbedringer.
- Gjennomføre kontroller og utføre stikkontroller at innkjøpte tjenester fungerer.
- Utarbeidet en detaljert styreinstruks som er lovpålagt. I styremøte 19. august ble styreinstruksen enstemmig vedtatt.



Innglassing, screens, gjerder og gassgrill:

Styret har satt ned et arbeidsutvalg, som skulle jobber med overnevnte saker. Saken fra arbeidsutvalget ble tatt opp ekstraordinært årsmøte. Farstad Glass har levert tilbud og pris på innglassing. Det er nå søkt Sandnes kommune om dispensasjon. I denne fasen er det kommet frem at det er nødvendig med ekstra brannsikringstiltak. Da dette ble oppdaget ble ballen spilt over til Sameiet. Lilleland branntetting har gitt tilbud som skal ivareta alle tiltakene.

Styret fikk organisert en gruppe med ansvar for dugnadsarbeid. Det ble avholdt en ryddedugnad i løpet av året. Mange beboere møtte til luking og vasking av fellesarealer inne. Det har også i løpet av året blitt bygget en netting bod til oppbevaring av sameiets redskaper i garasjen. Styret har kjøpt inn nødvendige redskaper til dugnadsarbeider.

I løpet av året har byggherre bygget nye boder til beboerne, samt flyttet sykkelstativer. Sameiet er tildelt nye parkeringsplasser for underkjente parkeringsplasser. Det er inngått avtale med byggherre om at ekstraparkeringer som byggherre hadde tenkt å selge ikke kunne selges. Arealene skal brukes til manøvreringsrom og nye boder til beboere, som har hatt boder bak andre sine biler. Sameiet er også tildelt en ekstra parkeringsplass som sameiet leier ut. Styret har merket opp parkeringsplass til renholdere og servicebiler. Det er også merket opp 2 mc parkeringer som sameiet kan leie ut.

Det har blitt etablert ny ordning for innkjøring gjennom garasjeporten. Nytt overvåkingskamera er montert og man kjører nå inn via registreringsnummeret på bilene. Styreleder har registrert renovasjonsbrikkene slik at beboerne kan åpne porten og døren ved siden av porten med disse.

Det har vært hærverk på overvåkingskamera, som ble revet ned. Personen ble tatt bilde av, og tilfellet er meldt til politiet, som har vært her og samlet bevis.

Parkeringsplass 43 har blitt lyst ledig for utleie for beboere i Hove Home Vest. Den er nå utleid. Inntekten går inn i driftsbudsjettet til sameiet vårt.

Sameiets økonomiske situasjon

Alle leilighetene er nå solgt, og de siste leilighetene blir flyttet inn i 27.02.2025 20. Da blir fellesutgiftene fordelt på alle 47 leilighetene. Og vi får første normalår.



Futurehome avtalen er kjøpt ut av fellesmidler etter ekstraordinært årsmøtevedtak. Og trekk vil opphører etter hvert som hovedstolen er innbetalt av den enkelte sameier.

Filter til ventilasjonssystemet i leilighetene har fått ny leverandør og prisen er halvert i forhold til tidligere avtale med Energi og Miljø (sig Halvorsen).

Styret besluttet å bruke advokat i forbindelse med overtakelser fellesområder da vi ble møtt med vanskeligheter fra utbygger, både med tidligere og nå manglende utbedringer. Styret fikk innvilget rettshjelp fra sameiets forsikringsselskap, noe som styret ble glade for. Dette reduserer utgiftene våre til nødvendig juridisk bistand. Bruk av advokat har så langt hjulpet oss å fremtvinge svar og rettinger fra byggherre. Det er fortsatt pågående saker. Flere av manglene vi har fått rettet kunne blitt svært kostbare å ordne opp i senere. Men det gjenstår fortsatt betydelige feil og mangler og vi opplever byggherren som lite samarbeidsvillig. Vår advokat har nå anbefalt sameiet å stevne Backe for retten. Styret har i samråd med forsikringsselskapet vår engasjert Takst Team for å få en vurdering og tallfeste våre krav mot Backe.

Forretningsfører følger med på at fellesutgifter blir betalt.

Regnskapet er gjort opp med 694 425 kroner som er et vesentlig bedre enn det som ble budsjettert. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold, forsikring og andre driftskostnader. Dette skyldes blant annet at styret har gjort alt vaktmesterarbeid i året som gikk. Det var også for mye akonto innbetalinger på energi i 2024 som ble tilbakebetalt andelseiere nå i 2025.

Styret, 27.02.25



SAMEIET HOVE HOME VEST ORG.NR. 930 251 445, KUNDENR. 1788

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 148 102	1 246 688	1 954 000	2 177 000
Andre inntekter	3	12 000	47 948	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 160 102	1 294 636	1 954 000	2 177 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-8 460	-8 460	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-60 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-12 000	-12 480
Forretningsførerhonorar		-85 555	-71 094	-87 450	-92 000
Konsulenthonorar	7	-136 778	-26 817	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-512 568	-292 711	-734 400	-742 000
Forsikringer		-75 577	-89 328	-150 000	-90 700
Kommunale avgifter	9	-289 075	-214 054	-292 800	-113 900
Kostnader sameie		0	0	-23 500	-23 000
Energi/fyring	10	-67 675	0	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 607	-14 276	-82 500	-86 000
Andre driftskostnader	11	-172 497	-143 159	-369 000	-380 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 477 272	-928 149	-1 955 110	-1 748 570
DRIFTSRESULTAT		682 830	366 487	-1 110	428 430
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 595	3 478	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 595	3 478	0	0
ÅRSRESULTAT		694 425	369 965	-1 110	428 430
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		694 425	369 965		





SAMEIET HOVE HOME VEST
ORG.NR. 930 251 445, KUNDENR. 1788

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 665	2 646
Forskuddsbetalte kostnader		26 447	39 914
Andre kortsiktige fordringer	13	25 990	0
Driftskonto OBOS-banken		909 319	721 682
Sparekonto OBOS-banken		377 722	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 363 144	764 242
SUM EIENDELER		1 363 144	764 242
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 137 403	442 978
SUM EGENKAPITAL		1 137 403	442 978
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 588	74 731
Leverandørgjeld		43 063	208 582
Energiavregning	14	136 090	32 624
Annen kortsiktig gjeld		0	5 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		225 741	321 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 363 144	764 242
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 25.02.2025
Styret i Sameiet Hove Home Vest

Øystein Gisle Næss

Sverre Sæland

Cato Eigestad



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 678 191
Renovasjon	163 850
Garasje	113 917
Futurehome	55 935
A-konto filter	48 804
Aksesspunkt	27 685
Avregning renovasjon	25 990
Velforening	23 730
Avregning filter	10 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 148 102

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er





derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-49 471
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-46 960
Sandnes Bygg	-27 023
Prosjektil	-13 325
SUM KONSULENTHONORAR	-136 778

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 604
Drift/vedlikehold VVS	-52 250
Drift/vedlikehold elektro	-81 546
Drift/vedlikehold heisanlegg	-81 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 318
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-49 341
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-512 568

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-98 961
Renovasjonsavgift	-190 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-289 075

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-67 675
SUM ENERGI / FYRING	-67 675

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-5 160
Annet driftsmateriale	-12 042
Renhold ved firmaer	-135 750
Andre fremmede tjenester	-12 251
Trykksaker	-339
Porto	-1 025
Kontingenter	-3 034
Bank- og kortgebyr	-2 896
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-172 497





**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 837
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-242
SUM FINANSINNTEKTER	11 595

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning renovasjon 2024	25 990
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	25 990

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-60 588
SUM INNTEKTER	-60 588

KOSTNADER

Strøm	25 600
SUM KOSTNADER	25 600

Avregning energi pr 30.11.24 -101 102

SUM ENERGIAVREGNING -136 090

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





Til årsmøtet i Sameiet Hove Home Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 3
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
1883 Sameiet Hove Home Vest revisjonsberetning.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



revdato14.02.2025

HUSORDENSREGLER

Sameiet-Hove Home Vest

Vedtatt på ordinært sameiermøte mars 2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et **enhetlig preg i eiendommen.**

Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre om en har noe på hjerte.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Inn og utflytting samt annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.



revdato14.02.2025

§ 3. Orden og bruk av fellesområdene

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.
- Det skal ikke henges noe på vegger i oppganger eller andre fellesarealer. Dette er av hensyn til brann og rømningsikkert i tillegg til å **bevare et enhetlig preg** på eiendommen. Beboere har ikke anledning til egen utsmykning i form av møbler, bilder, lys, blomster etc i trappehus, rømningsveier eller fellesarealer. Det er ikke tillatt å oppbevare klær og sko i fellesgang utenfor leiligheten. Dette er regulert i brannregelverket for bruk av bygningen.
- Det er tillatt med en enkel dørmatte foran egen inngangsdør. Den enkelte må ta matten inn ved ukentlig renhold eller vaske under matten selv.
- Bruk av åpen ild, for eksempel levende lys, er forbudt i fellesarealer, inkludert garasjeanlegg.
- Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.
- Beboere plikter å verne om trær, plen og andre ytre anlegg. Det er ikke tillatt å kutte trær og busker på egen hånd.
- Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.
- Vær spesielt oppmerksom på riktig bruk av hovedinngangsdør, bruksanvisning henger som oppslag på hver hoveddør. Dør skal kun sette i åpen stilling ved bruk av automatikken, og aldri tvinges i åpen stilling manuelt.
- Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
- All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente personer som sier de skal til andre. Tenk på alles sikkerhet. Se til at dører går i lås etter deg når du går inn eller ut.
- Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasjer ut over det som skyldes normalbruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.
- Dører til de elektriske tavlene med sikringer, i trappeoppgang, skal alltid holdes låst.
- Parkering på veien foran inngang til boligblokken skal kun forekomme for av- og påstigning /varetransport.



revdato14.02.2025

- Vedlikehold/opprustning av fellesareal er en felles forpliktelse og styret setter ned en gruppe som organiserer dugnader ved behov.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i nedgravde containere.

Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

Elektrikerarbeid av den type boligeier ikke har lov til utføre selv, må utføres av autoriserte firma.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Det er automatisk brannvarslingsanlegg i leiligheten tilknyttet sameiets fellesanlegg.

Styret er ansvarlig for at det utføres årlig service på brannalarmanlegget.

§ 7. Bruk av grill

Det tillates ikke bruk av kullgrill.

Elektrisk grill er tillatt på alle balkonger og terrasser.

Gassgrill er kun tillatt på terrasser i første etasje der det ikke er innglassing.



revdato14.02.2025

Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, samt følge retningslinjer for sikker bruk av gassgrill.

Ved grilling må det vises hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til **sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne**. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Dyreeier skal se etter at dyrene ikke griser til fellesområder og oppganger, og ta en vurdering om det må tas en ekstravask eller støvsuging.

§ 9. TRYGGHET

- Beboere skal påse at alle inngangsdører/fellesdører til enhver tid være låst.
- Slipp aldri inn ukjente personer via calling-anlegget, i garasjen eller i hovedinngang.
- Beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet i leiligheten er.
- Hold elektrisk ledninger og apparater i god stand. Dårlig vedlikehold kan forårsake brann.
- Røykdetektorer skal ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på, fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal. Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarm utløses. Heisene skal ikke brukes ved alarm.
- Brannslukningsapparatet i leilighetene plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- Fuktsensor/waterguard som er plassert under vask på kjøkken skal ikke frakobles eller på noen måte forandres på.
- Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.
- Dersom en beboer har behov for hjelp ved en eventuell evakuering, må det meldes fra til styret.
- Et slikt behov blir loggført hos Rogaland Brann og Redning for å kunne yte særskilt assistanse.



revdato14.02.2025

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan kun endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 12. Garasje og bod området.

Garasjesameiet Hove Home Garasje har egne vedtekter og husordensregler. Sameiere må sette seg inn i de til enhver tid gjeldene regler for HHG

§ 13. SKILT OG OPPSLAG

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at merking av postkasse, utvendig ringeklokke, egen inngangsdør og bod er i samsvar med de reelle forholdene.

Det skal merkes med sort skift på hvit bakgrunn. Alle inngangsdører og boder skal være merket med HO nummer.

Styret i sameiet Hove Home Vest



AVTALE OM UTBEDRING AV GARASJEANLEGG HOS SAMEIET HOVE HOME VEST

Sameiet har reklamert på mangler ved garasjeanlegget. Etter felles befaring ble partene enige om omforente løsninger på følgende fremsatte reklamasjoner:

Garasjeplasser

Sameiet beholder alle parkeringsplassene som opprinnelig ble tildelt ved overtagelse av leilighetene.

Sameiet har i tillegg overtatt fra utbygger rettighetene til arealene for plassene markert med 25, 26, 42, 43, 46 og 47. Feil merking av parkeringsplasser er rettet opp.

Etter de avtalte justeringer har sameiet tilgang til 46 «godkjente» parkeringsplasser, og 48 boder. Det korrekte antall må gjenspeiles i hjemmeloverføringen.

Boder

Det er vederlagsfritt satt opp nye boder, til erstatning for boder som var «uhensiktsmessig» plassert. Alle bodene i garasjeanlegget disponeres av sameierne.

Sykelstativ

Sykelstativ er festet og fundamentert på nytt.

Oppdaterte tegninger

Oppdaterte tegninger av garasje og sprinkler er ikke overlevert. Byggherre skal oversende disse.

Ledig areal

Alt ledig areal i garasjeanlegget tilhører nå sameiet, og sameiet står fritt til å disponere/omfordele arealet.

Hjemmeloverføring

Utbygger forplikter seg nå til å overdra hjemmel til garasjeanlegget til Sameiet Hove Home Garasje.

Forholdet til andre reklamasjoner

Denne beskrivelse av avtale om løsninger, berører ikke saker som enkelte beboere har dialog med utbygger om.

Advokat Angeline Riis



Kommentarer til møtereferat fra Backe Prosjekt AS

Møte mellom Backe Prosjekt AS og representanter fra Sameiet Hove Home Vest fant sted 22.11.24, og varte fra kl 9:00-10:20.

Deltakere:

Helge Pollestad	Backe Prosjekt as
Morten Salte	Backe Rogaland as
Svein Lima	Backe Rogaland as
Øystein Næss	Styreleder Hove Home Vest
Sverre Sæland	Styremedlem Hove Home Vest
Angeline Haraldsen Riis	Sameiets advokat fra Advokatfirma Bull Årstad DA

Sameiet mottok 29.11 møtereferat fra «Backe». Nedenfor følger våre kommentarer.

Hensikten med møte var å gå gjennom liste med gjenstående reklamasjoner for prosjekt Hove Home Vest.

REK 13: Feil ved montering inngangsdører til leilighetene

Reklamasjonen gjelder både lydkrav og brannetting. Det er ikke dyttet og fuget riktig i henhold til monteringsanvisning. Man avventer resultatet av (gjenåpnet) tilsynssak hos Byggesak, Sandnes kommune. *Sameiet ønsker at reklamasjonen gjennomgås på befaring.*

REK 46: Ihht. brannkonsept mangler det brann-orienteringsplan til innganger ved garasje

Sameiet hevder det skal plasseres orienteringsplaner ved hoved garasjeinngang og i sluse fra blokkene til garasjen. Dette er beskrevet som et skal krav i brannkonseptet. *Sameiet avventer Backes respons på krav om å plassere flere planer.*

REK 49: Utvendig ledd lys har ikke tilfredsstillende kvalitet

I løpet av et år er lysene fikset tre ganger. Usikkert om dette skyldes kvalitet på vare eller monteringsfeil. Sameiet varsler at det kan bli fremmet krav om omlevering dersom behov for utskiftning gjentar seg. *Sak under overvåkning.*

REK 149: Kabelføring over sprinkler

Det mangler klammer på kabel over sprinkler ett sted. *Sameiet avventer melding om at forholdet er ordnet.*

REK 152: Lang tappe tid for varmt og kaldt vann

Det er reklamert over tappetid, både for varmt og kaldt vann. *Sameiet avventer Backes vurdering. Det skal gjennomføres flere målinger sammen med byggherre.*

REK 224: Ventilasjonsavkast teknisk rom

Arbeidet er utført. Reklamasjon kan lukkes.

REK 150: Skilting til hoved sprinkler

Det er ikke skiltet til hovedsprinklerventil fra alle angrepsveier, dette er et avvik fra beskrivelse i brannkonsept. *Sameiet avventer Backes tilbakemelding om at forholdet er rettet.*

REK 132: Retting av orienteringsplaner

Orienterings planer i Jonashagen 10 er ikke fullstendig rettet, dobbelmerking av detektor. Gjelder blokk 10, har dobbel merking av detektor i 1. og 2. etasje. *Sameiet avventer Backes tilbakemelding om at forholdet er rettet.*

REK 143: Porttelefon, dårlig kvalitet lyd

Dårlig lyd/kvalitet i porttelefon. *Sameiet ønsker at reklamasjonen gjennomgås på befaring.*

REK 138: Krav om klemsikring i bakkant av dører som har påmontert dørautomatikk



Sameiet mener det ikke er levert sikring ihht til regelverk. Uavhengig av regelverk er det ikke levert «god nok vare» når dørene medfører fare for skade hos brukere. Sameiet opprettholder krav om klemsikring i bakkant, dette kan ettermonteres. Det gjelder 12 dører. *Sameiet avventer Backes respons på kravet.*

REK 142: Feil på vind og vanntett duk mot vinduer og dører i fasade

Kunde har grunn til å tro at det gjelder spesielt blokk 10 og 12. *Sameiet ønsker er reklamasjonen gjennomgås på befaring. Det stemmer ikke at forholdet er utbedret.*

REK 130: Det renner vann inn i ventilasjonsavkast garasje

Sameiet avventer Backes tilbakemelding om at forholdet er rettet.

REK 165: Det mangler tilstrekkelig merking/lys av branntekniske installasjoner

Etter brannkonseptet skal merking av branntekniske installasjoner lyse. De monterte fluoriserende skilt har ikke lyskilde, ergo lades de ikke, og de viser ikke i mørke. Enten må skiltene eksponeres for tilstrekkelig lys til å lades, eller så må skiltene få permanent belysning. Partene har vært uenige om hvorvidt dette utgjør en mangel. *Sameiet avventer Backes tilbakemelding.*

REK 167: Brannalarmorganisering

- Brannalarmorganiseringen mangler en skriftlig beskrivelse på hva som skjer når brannalarm går. Stille alarm, forsinket alarm og stor alarm. Hvor går alarmen. Når går alarm til hvem. Hvem gjør hva? Hvordan skal beboerne oppføre seg? Dette må brannteknisk rådgiver beskrive, jf. NS 3960 tillegg A.
- Sameiet mener der uheldig at det er feilmelding på anlegget etter at det ble lagt til 2 min forsinkelses tid. Det ligger en konstant feilmelding og det vil derfor ikke være mulig å se om det er en reel feilmelding uten å se direkte på brannsentralen (som er innelåst i teknisk rom).

Sameiet avventer Backes tilbakemelding.

REK 51: Mangler ved heisstyring

Heis i Jonashagen nr. 12 går ned til garasje ved utløst brannalarm, den skal gå til 1.etg. Og lyd fra alarmorganer er svak i fellesarealer. Dette er påpekt i årlig service av autronica. *Sameiet avventer Backes tilbakemelding.*

**

Punktene under ble grundig gjennomgått og Backe skulle innkalle underentreprenører til en gjennomgang. Sameiet vil deretter få en tilbakemelding på punktene.

Sameiet ber om at Backe finner et tidspunkt for befaring.



«Sak – Stevning Fellesarealer og reklamasjoner

Status:

Det samme har skjedd for sameiet som så veldig mange beboere har opplevd. At Backe slutter med å fikse feil.

Uansett hvor tydelig det er i leveranse og lovdokumenter, så er det nå mer eller mindre stopp i utbedringer fra Backe og deres underleverandører.

Problemstillinger

1

Noen av feilene er alvorlige og strider med lov som f.eks. brannkonsept. Dette er feil som vi må utbedre selv dersom Backe ikke retter opp i manglene.

I verste fall må disse feil bekostes av sameiet.

Dette gjelder feil montering av leilighetsdører, manglende klemsikring på automatdører, utettheter mot vann og vindtett i fasader, manglende skilting til installasjoner som har betydning for brannsikkerheten. Styret anslår at disse kostnadene kan beløpe seg til flere hundre tusen kroner

2

Andre feil er like irriterende, men de er mer rettet mot dårlig håndverk, dårlig produkt, samt bransjeanbefalinger.

I styrets øyner er dette tydelige reklamasjoner som må utbedres, da det fremtidig kan ligge en stor utbedringskostnad eller økte driftskostnader.

Dette gjelder svært lang tappetid for å få ønsket temperatur for både varmt og kaldtvann. Slike saker kan prøves for boligvistenmden.

3

I hele denne perioden så har vi støttet oss på advokat bistand, og takstmann.

Forsikring har dekket store deler av advokatbistanden vi har hatt, og vil fortsatt kunne dekke en del innenfor "taket" vi har fått.

Veien Videre?

1

Vi kan ikke fortsette slik vi gjør, med advokat og takstmenn som bistår oss i klagingen til Backe da dette ikke lenger fører frem.

Da må vi ta lovmessige utbedringer på egen kappe, og fordele kostnad på alle beboere.

Og vi vil sitte igjen med andre utbedringer som burde vært gjort, og der noen kan være en senere potensiell kostnadsbombe. Eksempel på dette er utettheter i fasade.

Eller

2

Vår advokat har nå anbefalt oss å stevne Backe for retten og sier at det ingen hensikt med videre dialog med Backe. En stevning kan gi risiko for full seier, fullt tap, og noe imellom. Det kan også være fare for å bli idømt motpartens saksomkostninger (Dette vil avhenge av størrelse på krav vi stiller). Vår advokat sier at om kravet vårt overstiger 400 000 vil vi kunne måtte dekke motpartens saksomkostninger ved et tap.

**Fakta:**

Styret jobber nå med Takst team for å få kartlagt omfanget av det økonomiske perspektivet. Vi regner med å ha en sakkyndig rapport på plass i løpet av uke 11. Verdien / Kostnad av alle utestående reklamasjoner er derfor foreløpig ukjent. Verdien / Kostnad av de reklamasjoner som er omfattet av loven er derfor foreløpig ukjent. Takst rapport vil bli delt på Vibbo straks denne er mottatt.

Retten gjør ikke alltid det som er logisk i slike saker, dommere er dessverre ikke fagpersoner innenfor området. Det viser seg gang etter gang at like saker får forskjellige utfall. Ofte dreier det seg til slutt om hvilken advokat dommeren tror mest på.

Styret synes det vanskelig for å gi en anbefaling i denne saken og ønsker derfor sameiernes syn på stevning av byggherre. Vi ber derfor om at dette stemmes over i årsmøte.

Styret anbefaler at vi følger advokatens råd. Disse rådene vil ikke være 100% klare før endelig sakkyndig rapport foreligger og at denne er vurdert grundig av styret og advokat.

Styret ber derfor årsmøtet om tillatelse til å fortsette å bruke juridisk bistand i denne saken, og støtte seg på råd fra advokat. Et eventuelt nei vil medføre at enkelte av reklamasjonene som er listet opp ovenfor, må bekostes av sameiet.

Styret synes det er svært beklagelig at vi er i en slik situasjon. Vi mener at vi prøvd med det gode i svært lang tid og søkt en minnelig løsning. Vi opplever dessverre byggherre og flere av deres underleverandører som useriøse.

Siste oppdaterte mangellister er vedlagt.

Styret



Navn: Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene

Regnr	Linje	Utskrift	Ytterligere utskrift	Statistikk	Utskrift	Utskrift
149	149	149	149	149	149	149
150	150	150	150	150	150	150
151	151	151	151	151	151	151
152	152	152	152	152	152	152
153	153	153	153	153	153	153
154	154	154	154	154	154	154
155	155	155	155	155	155	155
156	156	156	156	156	156	156
157	157	157	157	157	157	157
158	158	158	158	158	158	158
159	159	159	159	159	159	159
160	160	160	160	160	160	160
161	161	161	161	161	161	161
162	162	162	162	162	162	162
163	163	163	163	163	163	163
164	164	164	164	164	164	164
165	165	165	165	165	165	165
166	166	166	166	166	166	166
167	167	167	167	167	167	167
168	168	168	168	168	168	168
169	169	169	169	169	169	169
170	170	170	170	170	170	170
171	171	171	171	171	171	171
172	172	172	172	172	172	172
173	173	173	173	173	173	173
174	174	174	174	174	174	174
175	175	175	175	175	175	175
176	176	176	176	176	176	176
177	177	177	177	177	177	177
178	178	178	178	178	178	178
179	179	179	179	179	179	179
180	180	180	180	180	180	180
181	181	181	181	181	181	181
182	182	182	182	182	182	182
183	183	183	183	183	183	183
184	184	184	184	184	184	184
185	185	185	185	185	185	185
186	186	186	186	186	186	186
187	187	187	187	187	187	187
188	188	188	188	188	188	188
189	189	189	189	189	189	189
190	190	190	190	190	190	190
191	191	191	191	191	191	191
192	192	192	192	192	192	192
193	193	193	193	193	193	193
194	194	194	194	194	194	194
195	195	195	195	195	195	195
196	196	196	196	196	196	196
197	197	197	197	197	197	197
198	198	198	198	198	198	198
199	199	199	199	199	199	199
200	200	200	200	200	200	200



FDV dokumentasjon som vi etterlyser



Brannkonsept



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.25

Selskapsnummer: 1788 Selskapsnavn: SAMEIET HOVE HOME VEST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maarja Risa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hanne Berit Ingrengs og Eli Myklatur er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital og flyttes til høyrentekonto

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 95 000

For

Mot

Sak 6 Utrede muligheter for sammenslåing av alle sameiene i Jonashagen

Styret gis tillatelse til å utrede mulighet for sammenslåing med de andre sameiene i Jonashagen. Vedtaket er gyldig i 2 år.

For

Mot

Sak 7 Husordensregler

Styrets anbefaling til Husordensregler vedtas

For

Mot

Sak 8 SBB's Byggekostnadsindeks legges til grunn for årlig Indeksregulering av fellesutgifter

SSB Byggekostnadsindeks for boligblokker. Legges til grunn som et minimum for årlige justeringer av felleskostnader

For

Mot



Sak 9 Stevning av Backe prosjekt ved Helge Pollestad

Årsmøte gir styret fullmakt til å gjøre de nødvendige vurderinger i saken vedr stevning av Backe, i samråd med sameiets advokat.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Øystein Gisle Næss

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Sveinung Midtun

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Bente Marthinsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Arild Haugland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Christian Dahlman



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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