PRIVATMEGLEREN

RINDAHAGEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Sameie, velforening og parkering

Ferdigattest

Tegninger

Reguleringsforhold

Kart

Matrikkelrapport

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rindahagen 18 , 4321 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 46, bnr. 989, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 11.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4062 **Eiendomsverdi ref nr:** DG5024

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Grunnet manglende tilkomst og hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert.
Tg er satt med bakgrunn i alder og at det ikke er synlige eller kjente feil på overflater.
Takrenner og nedløp er av metall.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Yttervegger med stenderverk. Liggende og stående kledning fra byggeåret.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Det er trevinduer beslått med aluminium og 3-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himling er med malte plater.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Det er malt tretrapp.
Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.
Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp å avgjøre hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025). Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Noen mindre sprekker ved vasken, ansees som normal bruksslitasje, av den grunn Tg 1.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Vannbåren varme i gang, toalett, stue og kjøkken.
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er gitt opplysninger om, og at det ikke er observert, feil eller mangler på befaringen.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår eller tidspunkt for siste totale rehabilitering er 2021.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.
Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

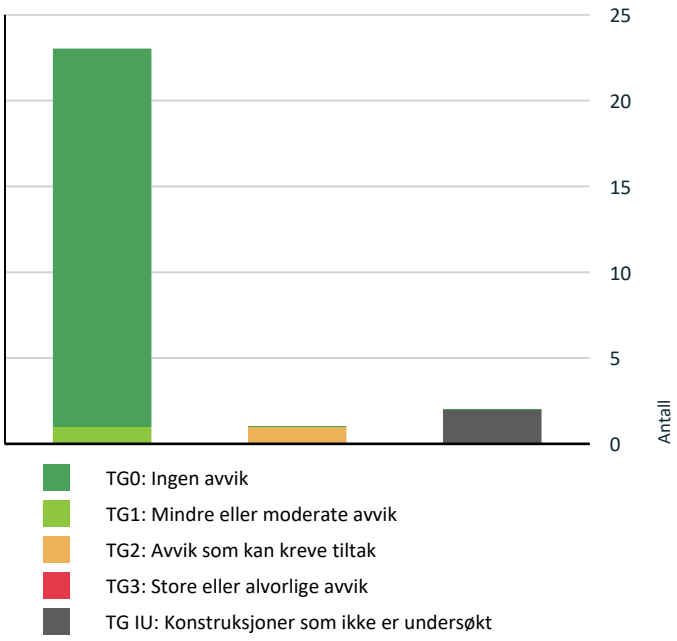
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2021

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Grunnet manglende tilkomst og hms vurdering er ikke tekkingen kontrollert.
Tg er satt med bakgrunn i alder og at det ikke er synlige eller kjente feil på overflater.

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende og stående kledning fra byggeåret.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, denne er også ført ned bak platting og repos foran dør. Dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen i tillegg til at den nederste delen er mer fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt sørges for god ventilering bak kledningen.
Dette vil redusere risikoen for fuktskader og råte i de nederste delene av kledningen, samt sikre lengre levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer beslått med aluminium og 3-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er med malte plater.

Radon

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Om det kun foreligger ferdigattest som dokumentasjon er ikke dette tilstrekkelig mtp å avgjøre hvilken type membran det er snakk om(ref NS3600:2025).
Da kreves det også f.eks bilder og sjekklister (se vedlagte oversikt hentet fra NS3600:2025).



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Noen mindre sprekker ved vasken, ansees som normal bruksslitasje, av den grunn Tg 1.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

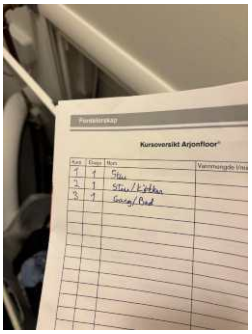
Det er balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gang, toalett, stue og kjøkken.
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er gitt opplysninger om, og at det ikke er observert, feil eller mangler på befaringen.

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

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Opplyst installasjonsår eller tidspunkt for siste totale rehabilitering er 2021.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

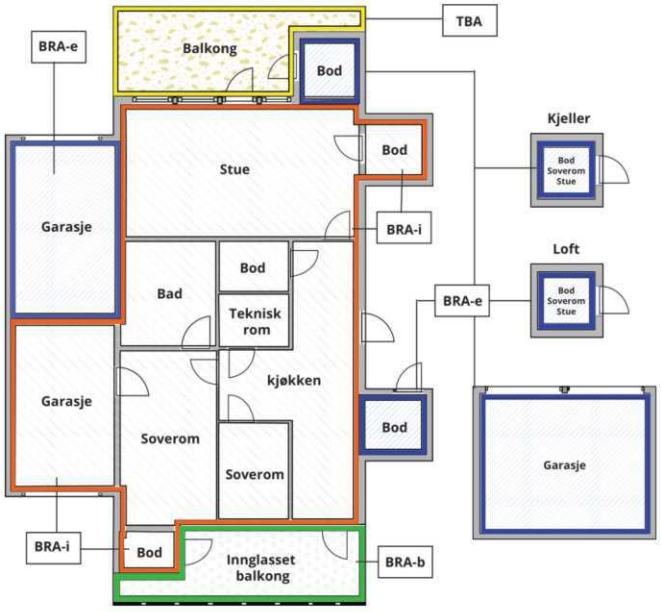
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	44			44	
1. Etasje	44	5		49	10
SUM	**88**	**5**			**10**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, teknisk rom, bad, soverom 3		
1. Etasje	Bod, entré, toalettrom, stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I forbindelse med nyoppføring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Markus Hødnebø Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	989		3	46.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rindahagen 18

Hjemmelshaver

Olsen Markus Hødnebø, Garcia Aguirre Paula Anabelen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Ganddal.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	11.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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.»*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Rindahagen 18, 4321 SANDNES**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348980**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300775314**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **989**
Seksjonsnummer **3**	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 **2022**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **80,77**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260085
Addresse	Rindahagen 18		
Postnr.	4321	Sted	SANDNES
Selgers navn	Markus Hødnebø Olsen		
Selgers navn	Aguirre Paula A Garcia		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 11 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtid forsikring

Polise/avtalenr.:

7054774/15

Våtrom

Initialer selger:
M H
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Fikse fug i dusjsonen på reklamasjon. Skifte en veggflis på reklamasjon i dusjsonen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fuge på nytt i dusjsonen etter det ble utbedret dårlig på reklamasjon da utbygger ikke tok tak i klage.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Fagmur & flis AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

VB Hellevik Torgersen. Service på vannbåren varme anlegg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidet skillevegg på verandaen.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	31.08.2026
Signert av	*Markus Hødnebø Olsen*
Signert av	*Aguirre Paula A Garcia*

Initialer selger:
M H
A P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet Aase Gård B2
Rindahagen 18
4321 SANDNES

Vår ref.: 1903/3
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Markus Hødnebø Olsen, Paula Anabelen Garcia Aguirre

Organisasjonsnr: 928 719 960 **Seksjonsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 624**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 400
Tilleggsytelser:	Fiber Aksess	99
	Velforeningskontingent	125

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Markus Hødnebø Olsen
Adresse: Rindahagen 18
Postnr/-sted: 4321 SANDNES
Telefon: Mob.: 97001627
E-post: aasegardb2@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	1 624
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 594
Annen formue:	47 146	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 46/989 - seksjon:3
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP3669552

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2021	Første innflytting:	01.10.2021	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	89		
Parkeringstype:	Fellesparkering ute ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk1		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Aase Gård B2	**Vår ref.:**	1903/3
Rindahagen 18	**Type:**	Eierseksjonssameie
4321 SANDNES	**Eiere:**	Markus Hødnebø Olsen, Paula Anabelen Garcia Aguirre

Organisasjonsnr: 928 719 960

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet består av 6 enheter.
- Fellesavtale på fiber aksess fra Altibox
- Fellesparkering ute
- Pilktig medlemskap i Aase Gård Velforening
- Utbygger - Selvaag Bolig AS
- Kommunale avgifter blir fakturert direkte fra kommunen til hver enkel enhet
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter for

Sameiet Aase Gård B2

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Aase Gård B2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.08.21.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46 bnr. 989 i Sandens kommune.

Seksjonerte tilleggsdeler følger av seksjonsbegjæringen:

- Bod
- Private uteplasser

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

2 Medlemskap i Velforening

Seksjonseierne i Sameiet Aase Gård B2 har i henhold til tinglyste skjøter pliktig medlemskap i Aase Gaard Velforening.

Aase Gaard Velforening reguleres av egne vedtekter.

3 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkeringsplasser på egen anleggseiendom på gnr. 46 bnr. 1008.

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Aase Gård B2 har rett til å disponere én – 1 – parkeringsplass på oppmerket plass.

Parkeringsplassen er et tingsrettslig sameie mellom eierseksjonssameiene Aase Gård B1-B6, og reguleres i egne vedtekter.

4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.
(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
(5) Seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for det grøntareal som seksjonene har enerett til bruk av, jf. pkt. 2.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6 Styret og dets vedtak

6-1 Styret - sammensetning

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

6-2 Representasjon og fullmakt

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

7 Årsmøtet

7-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

7-3 Stemmerett og fullmakt

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

7-4 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som gjelder godkjennelse av styrets regnskap og valg av styremedlemmer kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8 Elektronisk kommunikasjon

Det kan bli benyttet elektronisk kommunikasjon for informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-postadresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

***

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

Sameiet Aase Gård B2



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Aase Gård B2.

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.

Onsdag 13.05.2026, kl. 17:30

Utenfor sameiet ved benken som tidligere år.

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

Styret
Sameiet Aase Gård B2

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 10000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		100 800	100 800	100 800
Tillegg felleskostnader		5 250	4 500	9 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		7 128	7 128	7 128
Sum Inntekter		**113 178**	**112 428**	**116 928**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	11 410	11 410	11 410
Forretningsførerhonorar		14 940	14 376	14 768
Drift og vedlikehold	2	16 200	15 900	7 000
TV og/eller internett		7 128	7 128	7 121
Forsikringer		22 925	20 198	28 725
Administrasjonskostnader		1 281	1 479	1 404
Sum kostnader		**73 884**	**70 491**	**70 428**
Driftsresultat		**39 294**	**41 937**	**46 500**
Finansielle poster				
Renteinntekter		9 559	8 097	7 163
Netto finanskostnader		**-9 559**	**-8 097**	**-7 163**
Resultat	3	**48 854**	**50 034**	**53 663**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	162
Forskuddsbetalte kostnader		6 100	5 732
Andre fordringer		1 624	3 123
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		283 471	236 179
Sum omløpsmidler		**291 195**	**245 196**
SUM EIENDELER		**291 195**	**245 196**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		282 877	234 024
Sum egenkapital	**4**	**282 877**	**234 024**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 624	4 846
Leverandørgjeld		6 694	6 326
Sum kortsiktig gjeld		**8 318**	**11 172**
Sum gjeld		**8 318**	**11 172**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**291 195**	**245 196**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Markus Hødnebø Olsen	Vetle Aarsvoll Svarstad	Vetle Berakvam
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
Sum personalkostnader	**11 410**	**11 410**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	16 200	15 900
Sum	**16 200**	**15 900**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**48 854**	**50 034**
Endring arbeidskapital	**48 854**	**50 034**
Omløpsmidler	**291 195**	**245 196**
Kortsiktig gjeld	**8 318**	**11 172**
Arbeidskapital	**282 877**	**234 024**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	282 877	48 853	234 024
Sum Egenkapital	**282 877**	**48 853**	**234 024**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Aase Gård B2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Aase Gård B2

Styreleder	Markus Hødnebø Olsen (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Vetle Berakvam (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Vetle Aarsvoll Svarstad (sign.)	09.04.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Aase Gård B2

Sameiet Aase Gård B2 ligger i Sandnes kommune og består av 6 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 928719960.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Markus Hødnebø Olsen
Styremedlem, Vetle Aarsvoll Svarstad
Styremedlem, Vetle Berakvam

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 0 styremøter og behandlet 0 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 slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Aase Gård B2 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP3669552.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

VEDTEKTER FOR AASE GAARD VELFORENING

1. NAVN/ORGANISASJONSFORM

Velforeningens navn er Aase Gaard Velforening.

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Velforeningens geografisk område omfatter delfeltene A, B og C i områdeplan GA 17, Ganddal i Sandnes kommune. Området er markert på plankartet som følger vedlagt vedtektene, og blir i det følgende kalt boligfeltet Aase Gaard.

3. FORMÅL/VIRKSOMHET

Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesser i boligfeltet Aase Gaard.

Velforeningen skal søke å utvikle boligområdet til et trygt og godt bomiljø.

Velforeningen forvalter og vedlikeholder fellesarealene innenfor velforeningens geografiske område, jf. punkt 2.

Foreningen kan ta opp alle saker som kan fremme disse formål.

4. MEDLEMSKAP

Som medlemmer i velforeningen opptas eiere av boenheter innenfor boligfeltet Aase Gaard. De respektive eierne er i henhold til tinglyste skjøter forpliktet til å være medlemmer av velforeningen.

Ved innmelding i velforeningen betales en innmeldingsavgift på kr 500.

5. KONTINGENT

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten, jf. punkt 6.

Det skal ikke betales medlemskontingent for det året innmeldingsavgift nevnt i punkt 4 betales/forfaller.

6. ÅRSMØTE

Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel. Forslag til årsmøtet må være sendt til styret innen to uker før årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp på innkallingen.

Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen boenhet/eiendom har mer enn en stemme, og stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt.

Årsmøtet behandler:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap
- Valg av styre (fire medlemmer og to varamedlemmer)
- Valg av valgkomite (tre medlemmer)
- Valg av to revisorer
- Budsjett for neste år, herunder medlemskontingent
- Innkomne forslag

Årsmøtet velger møteleder.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede, med mindre annet er bestemt i velforeningens vedtekter.

Det skal føres protokoll over årsmøtene.

7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10 % av medlemmene fremsetter skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling av ekstraordinært årsmøte følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er likevel 14 dager.

8. STYRET

Velforeningen ledes av et styre som representer velforeningen utad og forestår virksomheten i overensstemmelse med formål, vedtekter og årsmøtets beslutninger.

Styret velger selv styrets leder.

Varamedlemmene kan møte på styremøtene, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og kan bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Styret kan ikke uten samtykke fra årsmøtet treffe beslutninger av større betydning for velforeningen, herunder salg av fast eiendom og opptak av lån.

Styrets leder innkaller til styremøte ved behov. Styremøter innkalles skriftlig med minst 1 ukes varsel. Dersom saker som ikke er varslet i innkallingen tas opp på styremøtet, kan to styremedlemmer kreve å få saken utsatt.

Styret skal føre møteprotokoll for styremøtene.

Styret er beslutningsdyktig når 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret kan fattes med simpelt flertall (51 %). Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke delta i stemmegivning i saker hvor styremedlemmet har særinteresser.

9. VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer må avgjøres av årsmøtet med 2/3 delers flertall. Forslag til vedtektsendringer må legges frem for styret minst 14 dager før årsmøtet/ekstraordinært årsmøte.

Vedtektene ble vedtatt i konstituerende møte avholdt 29.10.14

Aase Gaard Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Aase Gaard Velforening.

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

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

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

Tirsdag 29.04.2025, kl. 18:00

Gandal Idrettslag, Nye Klubbhuset. Paulinehagen 2, 4322 Sandnes

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

6 Valg av 1 styremedlem for 1 år

7 Valg av varamedlemmer for 1 år

Styret
Aase Gaard Velforening

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 30 000 (ingen økning)

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Lene Haga Birkeland stiller til gjenvalg styremedlem 2 år.

Ønsker du å stille kanditatur meld deg her:

https://forms.gle/3vrncEuJth5vzuPm9

Forslag til vedtak: Styremedlem 2 år velges på bakgrunn av avstemning.

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varemedlem Petter A. Nielsen stiller til gjenvalg varamedlem 1 år.

Ønsker du å stille kanditatur meld deg her:

https://forms.gle/LQcgy6QjQtzv35Xn9

Forslag til vedtak: Varemedlem 1 år velges på bakgrunn av avstemning.

5.3 Valg av valgkomité

Dette har vi forsøkt å få til i flere perioder uten å lykkes. Ønsker noen å ta initiativ meld dette på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ingen valgkomite.

6. Valg av 1 styremedlem for 1 år

Styremedlem Daniel Nærland stiller til gjenvalg styremedlem 1 år.

Ønsker du å stille kanditatur meld deg her:

https://forms.gle/3vrncEuJth5vzuPm9

Forslag til vedtak: Styremedlem 1 år velges på bakgrunn av avstemning.

7. Valg av varamedlemmer for 1 år

Varemedlem Ole Christian Langeland stiller til gjenvalg varamedlem 1 år.

Ønsker du å stille kanditatur meld deg her:

https://forms.gle/LQcgy6QjQtzv35Xn9

Forslag til vedtak: Varemedlem 1 årvelges på bakgrunn av avstemning.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		104 400	35 500	108 000
Tillegg felleskostnader		94 600	47 800	183 000
Tilskudd		16 192	0	0
Sum Inntekter		**215 192**	**83 300**	**291 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	59 615	28 525	34 230
Forretningsførerhonorar		11 256	15 882	22 500
Tilleggstjenester forretningsfører		9 872	954	0
Drift og vedlikehold	2	94 964	66 312	200 000
Forsikringer		2 161	0	0
Administrasjonskostnader		17 657	10 909	13 500
Sum kostnader		**195 524**	**122 582**	**270 230**
Driftsresultat		**19 668**	**-39 282**	**20 770**
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 845	7 257	5 000
Netto finanskostnader		**-11 845**	**-7 257**	**-5 000**
Resultat	3	**31 513**	**-32 025**	**25 770**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		700	0
Andre fordringer		5 894	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		232 930	190 912
Sum omløpsmidler		**239 524**	**190 912**
SUM EIENDELER		**239 524**	**190 912**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		219 909	188 396
Sum egenkapital	**4**	**219 909**	**188 396**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 402	5 816
Leverandørgjeld		294	500
Skyldig off. avgifter		419	0
Annen kortsiktig gjeld		13 500	-3 800
Sum kortsiktig gjeld		**19 615**	**2 516**
Sum gjeld		**19 615**	**2 516**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**239 524**	**190 912**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Lars Kristian Staalesen
Styreleder

Mari Lilleland
Styremedlem

Daniel Nærland
Styremedlem

Lene Haga Birkedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	27 250	0
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	7 365	3 525
Sum personalkostnader	**59 615**	**28 525**

Velforeningen har vaktmestere på deltid. På grunn av stillingenes størrelse har velforeningen ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6390 Andre driftskostnader	7 153	0
6500 Verktøy	0	295
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 442	4 463
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	11 805
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	71 342	42 158
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 157	7 592
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 870	0
Sum	**94 964**	**66 312**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**31 513**	**-32 025**
Endring arbeidskapital	**31 513**	**-32 025**
Omløpsmidler	**239 524**	**190 912**
Kortsiktig gjeld	**19 615**	**2 516**
Arbeidskapital	**219 909**	**188 396**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	219 909	31 513	188 396
Sum Egenkapital	**219 909**	**31 513**	**188 396**

Resultat og balanse med noter for Aase Gaard Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Aase Gaard Velforening

Styreleder	Lars Kristian Staalesen (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Lene Haga Birkedal (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Daniel Nærland (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Mari Lilleland (sign.)	05.04.2025

SAMEIEAVTALE
for
GNR. 46 BNR. 1008 SANDNES KOMMUNE

1 INNLEDNING

Sameieavtale gjelder for eiendommen:

- Eierseksjonssameiet Aase Gård B1 på gnr. 46 bnr. 988,
- Eierseksjonssameiet Aase Gård B2 på gnr. 46 bnr. 989,
- Eierseksjonssameiet Aase Gård B3 på gnr. 46 bnr. 990,
- Eierseksjonssameiet Aase Gård B4 på gnr. 46 bnr. 991,
- Eierseksjonssameiet Aase Gård B5 på gnr. 46 bnr. 992,
- Eierseksjonssameiet Aase Gård B6 på gnr. 46 bnr. 993,

og som skal eies av disse respektive i et tings rettslig sameie som senere betegner som «Sameierne». Formålet med denne avtalen er å regulere eierskap, samt drift og vedlikehold av eiendommen. Navnet på realsameiet er Aase Gård B1 – B6 parkering. Eiendommen fremkommer på vedlagte kart og tegning med fordeling av parkeringsplasser, **vedlegg 1.**

Eiendommen skal etter opprettelsen av fordeles på eierne med følgende:

- gnr. 46 bnr. 988, - brøk 6 /34
- gnr. 46 bnr. 989, - brøk 6 /34
- gnr. 46 bnr. 990, - brøk 5/ 34
- gnr. 46 bnr. 991, - brøk 6 /34
- gnr. 46 bnr. 992, - brøk 6 /34
- gnr. 46 bnr. 993, - brøk 5 /34

2. BRUK AV EIENDOMMEN

2.1 Innledning

Eiendommen skal betjene beboerne med parkeringsplasser, HC plass og gjesteparkeringsplasser.

All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere.

2.2 Parkeringsplasser, boder og sykkelparkering.

HC plassene og gjesteparkering er felles for Aase Gård B1, B2, B3, B4, B5 og B6.

Parkeringsplassene fordeles i henhold til teninger datert xx.xx.2021 (vedlegg 1).

Seksjonseier i Sameiet Aase Gård B1 - B6 har 2 parkeringsplasser som er særlig tilpasset bevegelseshemmede (HC) disse er felles for alle Sameierne. Det er tilsammen 10 gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er felles for besøkende til alle Sameierne. Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes av gjester og kan ikke benyttes av Sameierne til parkering av bil nr 2 eller oppbevaring av annet løsøre.

Endring av parkeringsplan kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det men med unntak av tildelt HC plass. Dersom en beboer har/får et dokumentert behov og fått tildelt parkeringsbevis for å benytte en slik plass kan styret pålegge en av de andre brukerne å midlertidig bytte plass. Dersom rettighetshaverne som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den

plassen han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes. Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

Rettigheter til parkeringsplass i henhold til pkt. 2 kan kun omsettes sammen med den tilhørende seksjonen hos Sameierne, og skal alltid omsettes sammen med den tilhørende seksjonen hos Sameierne. Parkeringsplasser kan leies ut til andre beboere blant Sameierne.

4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes og holdes tilstrekkelig ved like. Eiendommens styre kan pålegge Sameierne ved deres beboere å delta i dugnader på Eiendommen. Hver av Sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift og vedlikehold av Eiendommen tilsvarende sin sameieandel. Det er ved fastsettelsen av sameieandelene hensyntatt at Sameierne har noe ulik bruk av Eiendommen med hensyn til parkeringsplass-/gjesteparkering.

Drift og vedlikehold av gjesteparkeringsplasser dekkes etter eierbrøken for Sameiet Aase Gård B1 - B6. Installering av ladepunkt og fremtidig strømkostnad dekkes av den enkelte seksjonseier i Sameiet Aase Gård B1 - B6.

5. SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets øverste organ er årsmøtet. I årsmøtet representerer styret i hvert eierseksjonssameie det enkelte eierseksjonssameiet. Sameiet består av leder og 2 styremedlemmer.

Styremøter avholdes så ofte det er behov.

På årsmøte har hver Sameier like mange stemmer som sameieandeler jf pkt 1.
For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kap. VI og VII om årsmøtet og styret så langt disse reglene passer, bl.a. hva gjelder møteinnkallelse, saksbehandling, styreleders virketid og habilitet.

2 styremedlemmer representerer og signerer på vegne av sameiet utad.

6. OVERGANGSREGLER

Før alle sameieandelen er overført fra Aase Gaard AS (Utbygger) til de respektive Sameierne, skal Utbygger kun ta del i dekning av forsikringskostnader knyttet til Eiendommen, men ikke i dekning av øvrig drift og vedlikehold.

Overnevnte punkt slettes fra sameieavtalen når samtlige sameieandeler er overført de respektive Sameierne.

For Aase Gaard AS

_____

Årsmøte Parkeringstyret 2025

25.05.2025. Kl 19.00 ved pavaljongen på felles arealer.

Ingen saker er meldt inn i portal.

Saker:

Årsbudsjett.

Økonomien i parkeringskassen nå.

Tilbakebetaling av strømpenger i september.

Valg av nytt styre.

Normal 2025 - 1925 Sameie Aase Gård B1 - B6 parkering

Budsjetterte kostnader	Budsjetterte inntekter	Budsjettert overskudd
39 350,00	**39 600,00**	**250,00**

Inntekter

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Innbetalte felleskostnader	39 600,00	100 kr pr bolig per mnd tot. 3300 per mnd
Renteinntekt (finansinstitusjoner)	0,00	
Sum inntekter	**39 600,00**	

Kostnader

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Energi, fyring, elektrisitet, vann, varme, ved osv	11 000,00	Ladeanlegg
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 000,00	Brøyting, vedlikehold av parkeringsplasser
Forretningsførerhonorar	11 250,00	Tilbud basiskontrakt ligger til signering i portalen
Porto og andre forsendelseskostnader	1 000,00	Brukt per oktober kr 460
Forsikringspremie	6 000,00	Forsikring styreansvar Har dere avtale?
Omkostninger inkasso- og finansforetak	100,00	Klare finan s
Sum kostnader	**39 350,00**	

1925 Sameie Aase Gård B1 - B6 parkering

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		40 800	37 400	39 600
Lading el-bil		18 000	0	0
Sum Inntekter		**58 800**	**37 400**	**39 600**
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		10 318	10 102	11 250
Tilleggstjenester forretningsfører		3 202	0	0
Drift og vedlikehold		0	0	10 000
Forsikringer		0	0	6 000
Energi/strøm		41 247	25 616	11 000
Administrasjonskostnader		2 652	608	1 100
Sum kostnader		**57 419**	**36 325**	**39 350**
Driftsresultat		**1 381**	**1 075**	**250**
Finansielle poster				
Renteinntekter		186	346	0
Netto finanskostnader		**-186**	**-346**	**0**
Resultat	1	**1 566**	**1 421**	**250**

1925 Sameie Aase Gård B1 - B6 parkering

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 181	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		14 366	16 896
Sum omløpsmidler		**15 547**	**16 896**
SUM EIENDELER		**15 547**	**16 896**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 987	1 421
Sum egenkapital	**2**	**2 987**	**1 421**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 424	15 475
Annen kortsiktig gjeld		7 136	0
Sum kortsiktig gjeld		**12 560**	**15 475**
Sum gjeld		**12 560**	**15 475**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 547**	**16 896**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Synnøve Bicaglia Nesse Styreleder	Jan Frode Mossefinn Styremedlem	Anne Ellinor Acevedo Grønning Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**1 566**	**1 421**
Endring arbeidskapital	**1 566**	**1 421**
Omløpsmidler	**15 547**	**16 896**
Kortsiktig gjeld	**12 560**	**15 475**
Arbeidskapital	**2 987**	**1 421**

Note 2 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	2 987	1 566	1 421
Sum Egenkapital	**2 987**	**1 566**	**1 421**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameie Aase Gård B1 - B6 parkering.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Aase Gård B1 - B6 parkering

Styreleder	Synnøve Bicaglia Nesse (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Anne Ellinor Acevedo Grønning (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Jan Frode Mossefinn (sign.)	07.05.2025

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 14.09.2021

Deres ref:		Vår ref:	20/03656-12
Saksbehandler:	Kirsti B. Aase	Arkivkode:	46/989

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 46/989	Byggeadresse: Rindahagen 14 - 24
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	131 Rekkehus-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Mestergruppen Arkitekter AS, Postboks 1043 8001 BODØ, 8001 BODØ
Tiltakshaver m/adr:	Aase Gaard AS, Auglendsmyrå 8, 4016 STAVANGER

Vedtak om ferdigattest
Vi gir ferdigattest for vertikaldelte boliger innenfor delfelt B2 (Rindahagen 14 – 24), med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.09.2021 og kompletterende avfallsrapport mottatt 14.09.2021, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsene datert 31.10.2019 og 07.01.2020.

Dine rettigheter
Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål
Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Mette Cecilie Nystrøm Brox
Byggesakssjef

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES
Aase Gaard AS, Auglendsmyrå 8, 4016 STAVANGER

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Kart, oppmåling og analyse		Postboks 583	4305 SANDNES
Mestergruppen Arkitekter AS		Postboks 10438001 BODØ	8001 BODØ

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?
Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse
Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

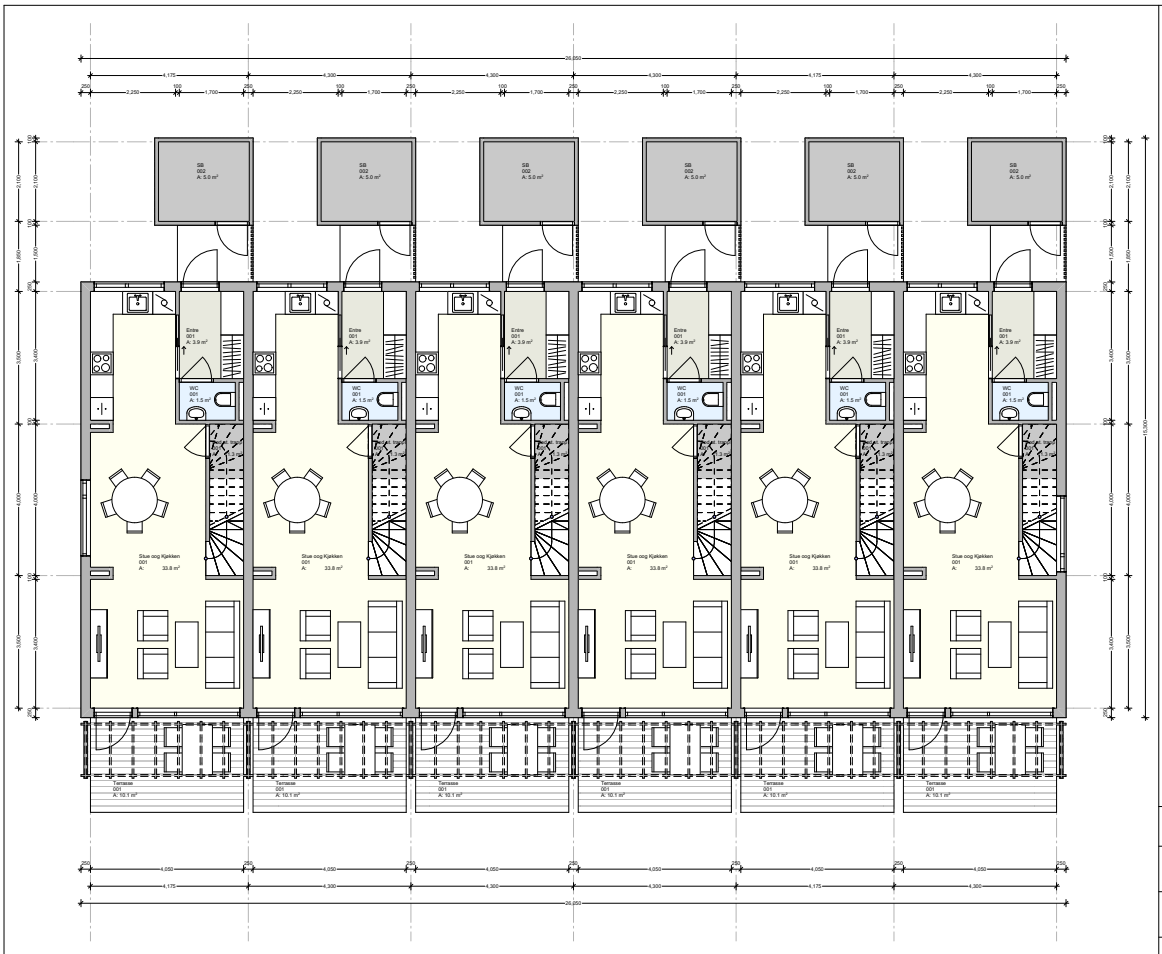
Hva skal være med i klagen
Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket
Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning
Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.



ETG1

1:100

BYA: 342.7 m²

BRA bolig: 562.2 m²
ETG1: 281.1 m²
ETG2: 281.1 m²

Grønn areal: 340.1 m²

Tomt areal: 818.7 m²

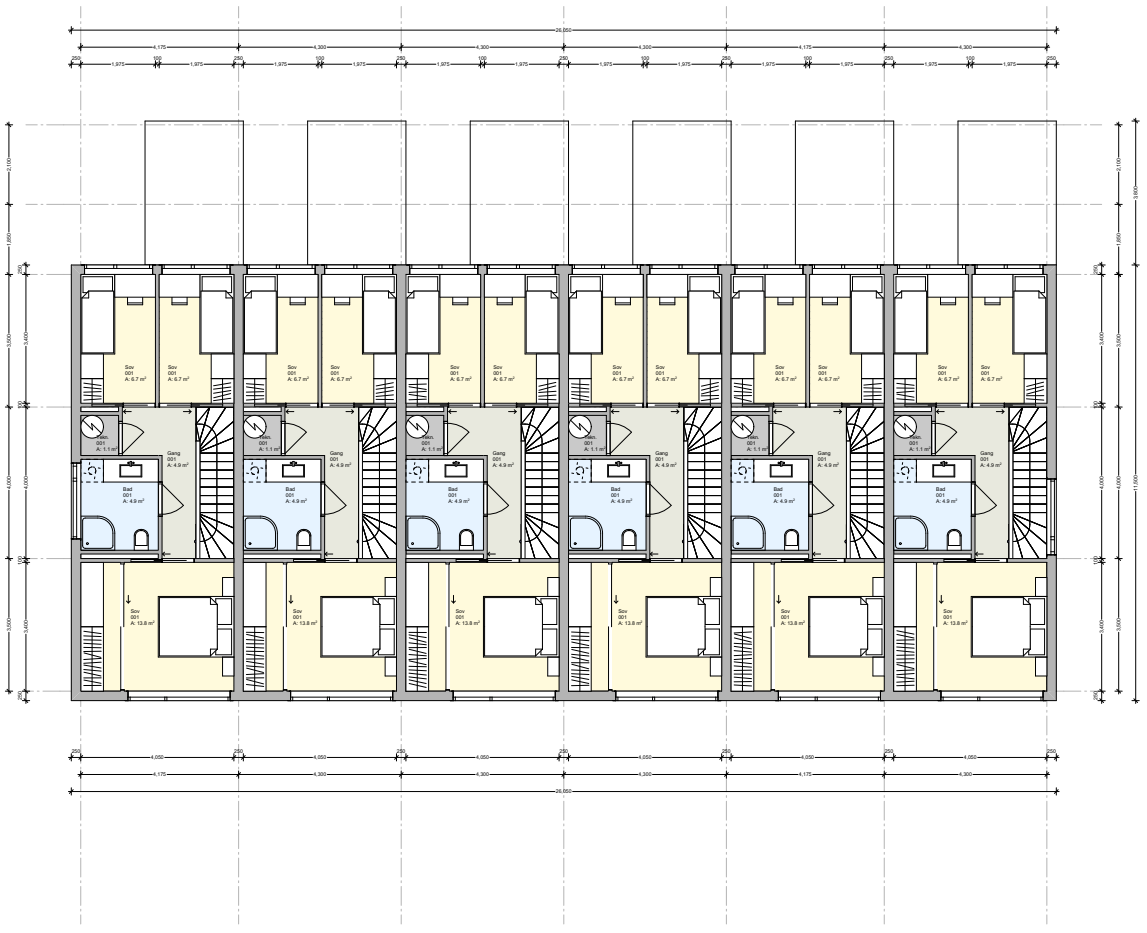
%BRA: 68.6%
%BYA: 41.8%

N

0 5m

Prosjekt: **Gandal**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Fakta Bygg AS** **Kobberveien 2** **4313 Sandnes**	Gnr./Bnr./Festenr.: **46/989**
Prosjekterende: **NIRAS ARK** **Lervigsveien 25** **4025 Stavanger**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **22-May-19**
Tegning: B2 - ETG1	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **B2.2** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: BIMcloud: NIRAS_SVG - BIMcloud Basic for ARCHICAD 22/Gandal GA17/Gandal new map



ETG2 1:100

BYA: 342.7 m²

BRA bolig: 562.2 m²
ETG1: 281.1 m²
ETG2: 281.1 m²

Grønn areal: 340.1 m²

Tomt areal: 818.7 m²

%BRA: 68.6%
%BYA: 41.8%

N

0 5m

Prosjekt: **Gandal**	Kontroll prosjekt: Sign.: **MS** Kontroll: **AL**
Tiltakshaver: **Fakta Bygg AS** **Kobberveien 2** **4313 Sandnes**	Gnr./Bnr./Festenr.: **46/989**
Prosjekterende: **NIRAS ARK** **Lervigsveien 25** **4025 Stavanger**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **22-May-19**
Tegning: B2 - ETG2	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: **B2.3** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: BIMcloud: NIRAS_SVG - BIMcloud Basic for ARCHICAD 22/Gandal GA17/Gandal new map

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	46	**Bruksnr**	989	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	3
Adresse	Rindahagen 18, 4321 SANDNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	

Areal	46.54 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal	46.54 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	36.46 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	46.54 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2007322-05
Navn	Detaljregulering for felt C i område Ga17, Ganddal
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/16/2015 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2007322-05.pdf

Delarealer

Areal	46.54 kvm
Feltnavn	B2
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_U4
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_GV2
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate

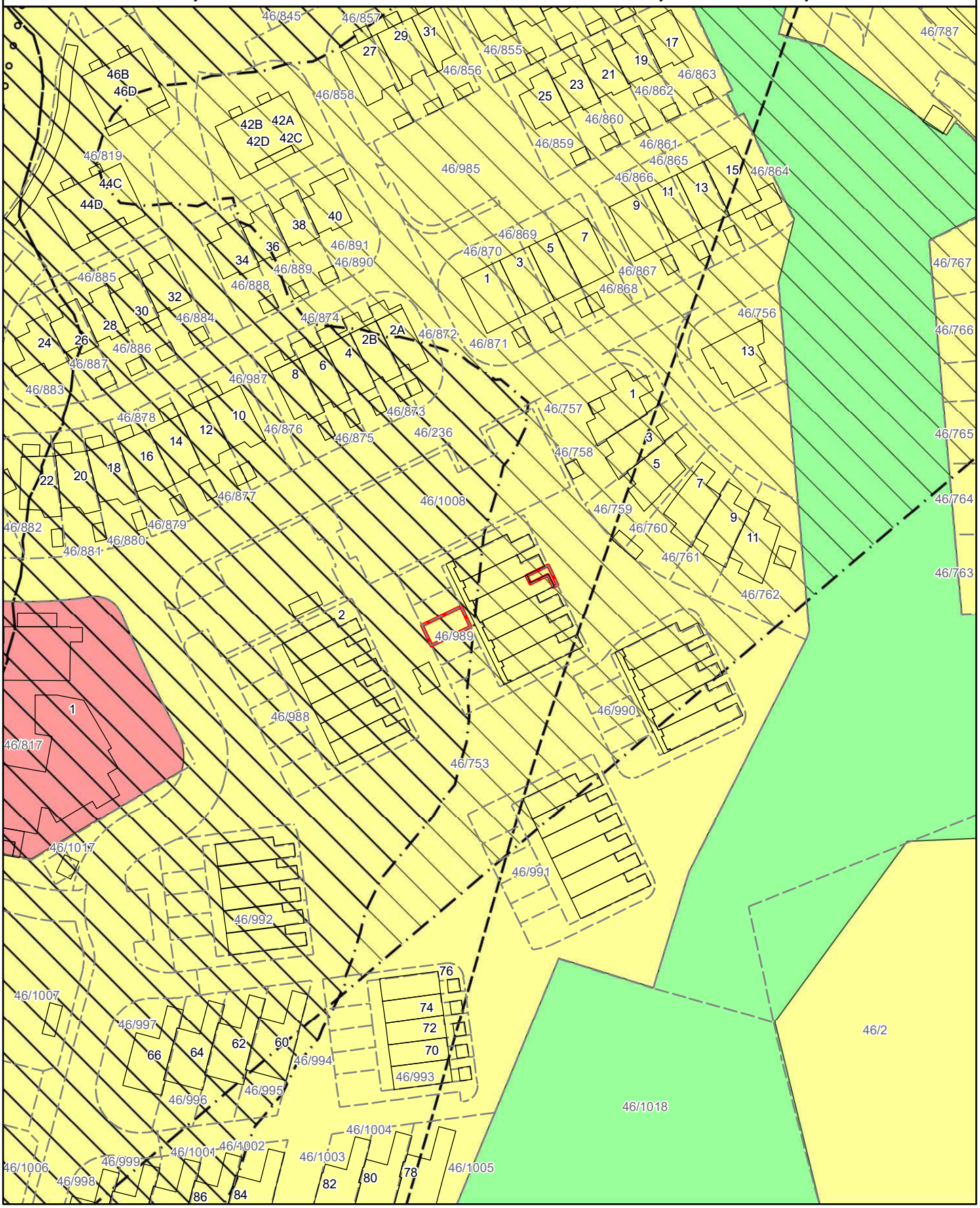
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rindahagen 18, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/989/0/3
Dato: 2026-09-02 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



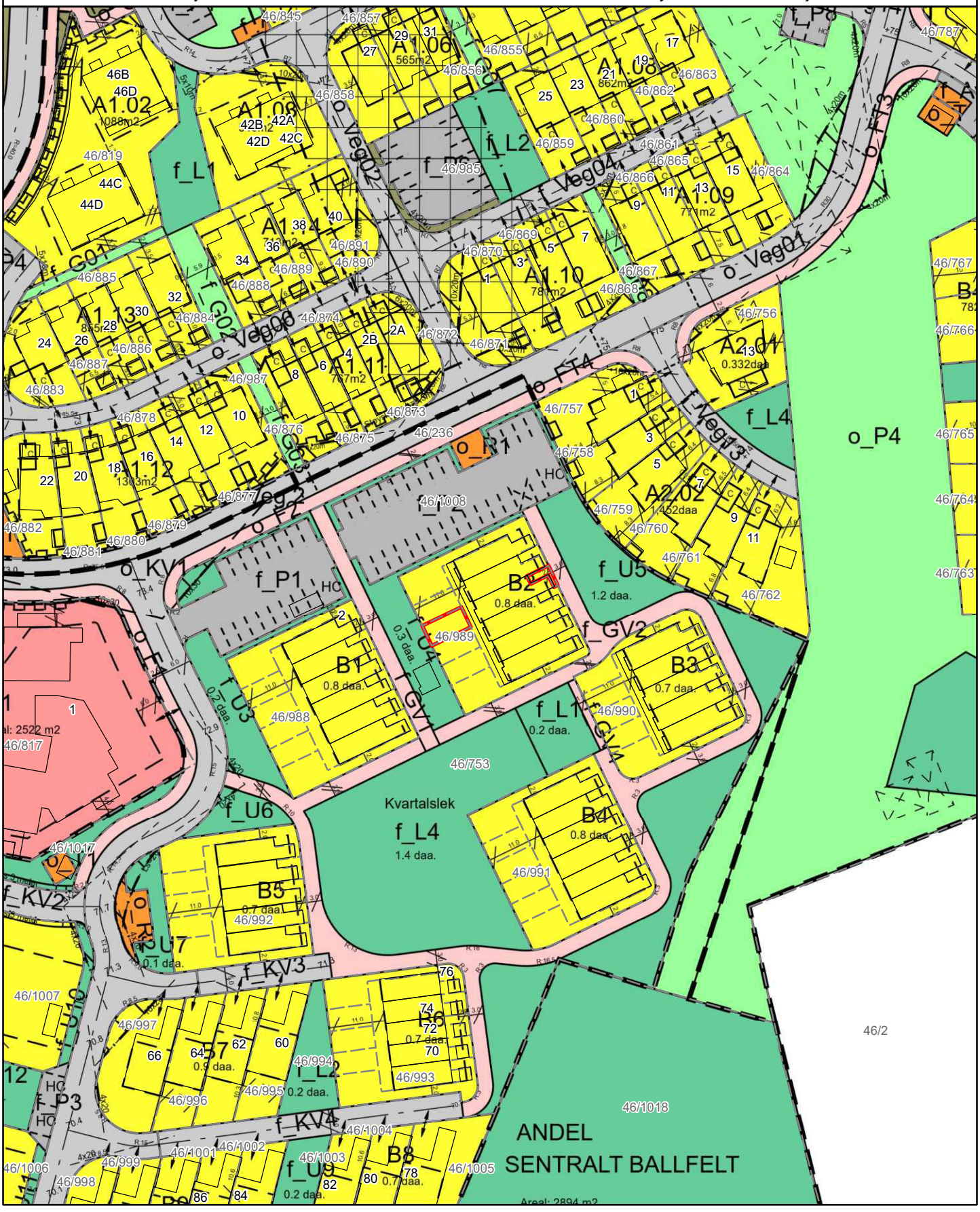
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rindahagen 18, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/989/0/3
Dato: 2026-09-02 Planident: 2007322-05
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 16.6.2015

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



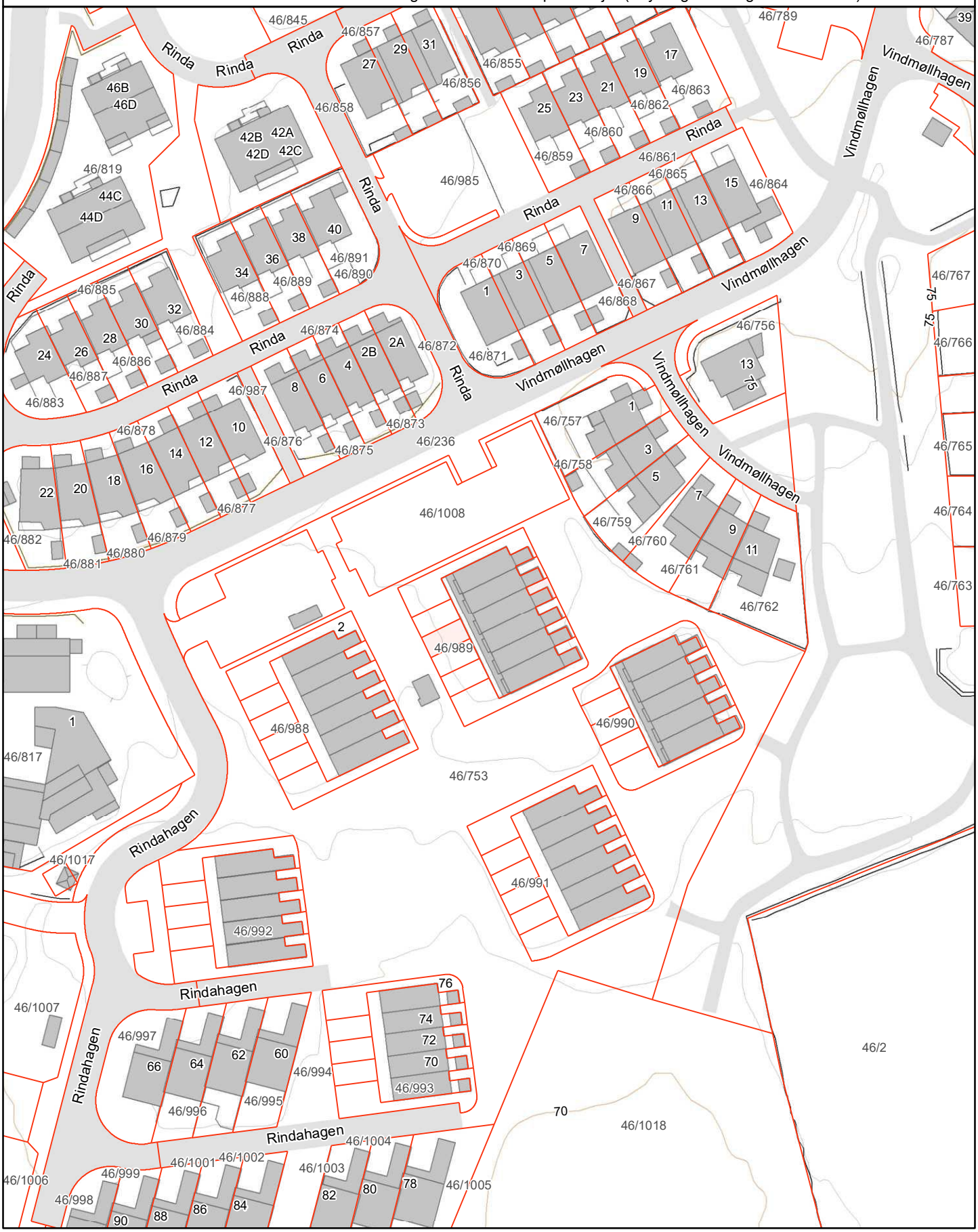
Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Rindahagen 18, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 46/989/0/3
Dato: 2026-09-02
Målestokk: 1:1,000

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



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	46.6
Etablert dato	30.08.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/6	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	21.06.2021 19.08.2021	21/08816	Tinglyst 01.09.2021	46/989 (-393,3), 46/989/0/1 (102,6), 46/989/0/2 (48,2), 46/989/0/3 (46,6), 46/989/0/4 (46,7), 46/989/0/5 (46,8), 46/989/0/6 (102,3) 46/753

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525802.43	309967.86		Ja	36.5	
Eiendomsteig	6525813.16	309989.52		Nei	10.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GARCIA AGUIRRE PAULA ANABELEN F040592*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rindahagen 18 4321 SANDNES	Bosatt (B)
OLSEN MARKUS HØDNEBØ F291091*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Rindahagen 18 4321 SANDNES	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rindahagen 18	H0101	46/989/0/3	95	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rindahagen 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4321 SANDNES	Kirkesogn	06080402 Ganddal
Grunnkrets	501 Skjæveland	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ganddal		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300775314		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	14.09.2021

1: Bygning 300775314: Rekkehus (131), Ferdigattest 14.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	57
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	31.10.2019	12.11.2019	
Igangsettingstillatelse	03.11.2020	04.11.2020	
Ferdigattest	14.09.2021	15.09.2021	20/03656

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rindahagen 18	H0101	46/989/0/3	95	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 46/989

Bruksnavn		Beregnet areal	425.4
Etablert dato	30.04.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525805.49	309979.98		Ja	425.4	

Rindahagen 18

Nabolaget Ganddal skole/Leitet - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	12 min 1.1 km
Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	18 min 1.5 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 171 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.... 417 elever, 34 klasser	21 min 1.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	7 min 3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 3.7 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Mor Åses vei Linje 24, 25, X40	6 min 0.5 km
Ganddal stasjon Linje L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 18.1 km
Stavanger Sola	20 min

BARNEHAGER

Espira Krystallveien barnehage (0-... 130 barn	4 min 0.3 km
Sandved barnehage (1-5 år) 61 barn	16 min 1.3 km
Lundehagen Fus barnehage (1-6 år) 72 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Sandved	8 min
Rema 1000 Ganddal	13 min

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

VARER/TJENESTER

Bruelandsenteret	8 min
Vitusapotek Ganddal	14 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	10 min

SPORT

Agatveien fotballbane	10 min
Hasselbakken balløkke	10 min
Synergi Treningssenter	20 min
Ganddal Terapi & Trening	8 min

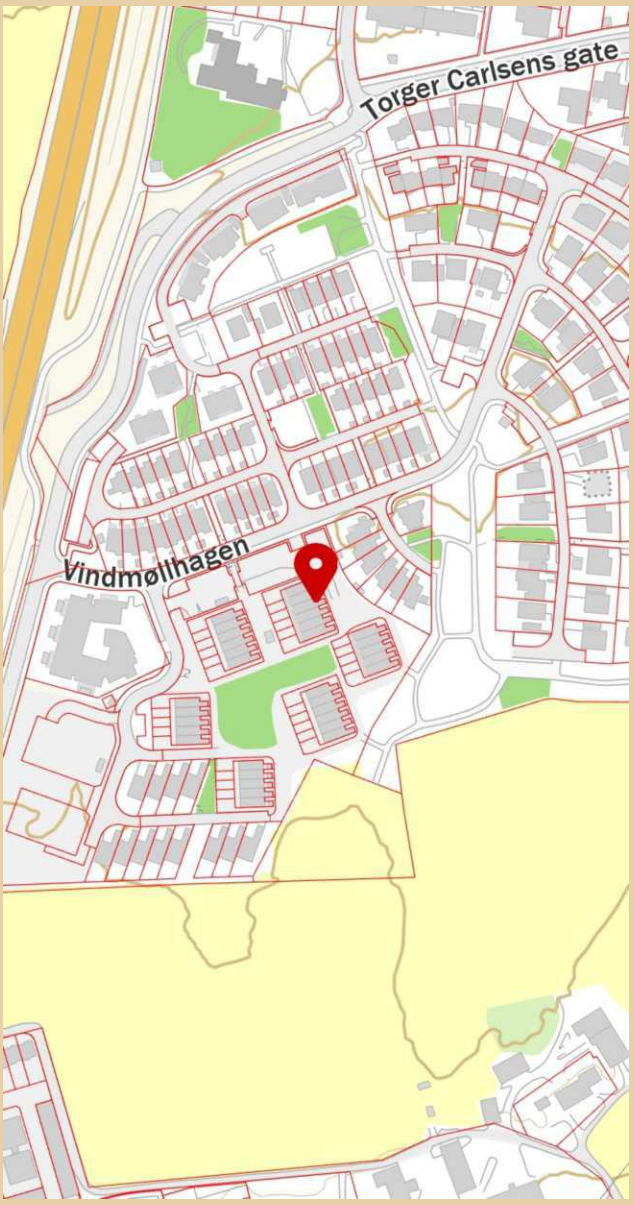
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rindahagen 18, 4321 Sandnes
Gnr. 46, Bnr. 989, Snr. 3, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260085

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Thomas Heggen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 970 88 003

E-post: thomas.heggen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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