

aktiv.



Ospabakken 1B, 4306 SANDNES

**SANDNES SENTRUM - Moderne
selveierleilighet med stor og solrik
terrasse - Parkering i anlegg med
el-bil lader**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Felleskostn.: Kr 2 711,-
Selger: Kristi Hagli Voster

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 36/36 kvm
Tomtstr.: 5150.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 42
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1412250129

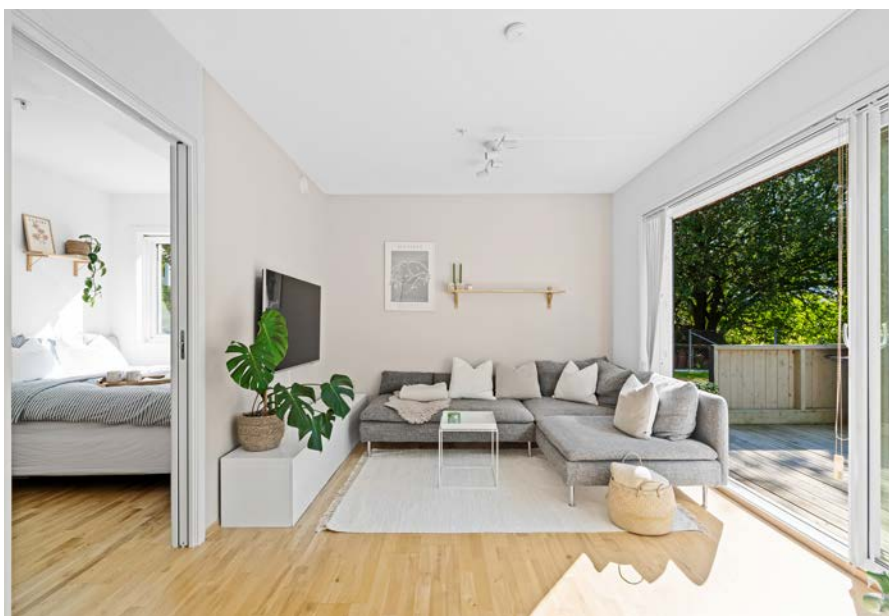
SANDNES SENTRUM - Moderne selveierleilighet med stor og solrik terrasse - Parkering og el-bil lader

Innhold: 1.et.: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
En bod i underetasjen til oppbevaring.

Lys og fin selveierleilighet med gjennomgående god standard hvor du kan flytte rett inn. Stor terrasse på hele 15 kvm med gode solforhold. Skyvedør mellom stue og terrasse gjør at stuen forlenges på varme sommerdager. Parkering i lukket anlegg med el- bil lader og heis.

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet, rolig og like utenfor sentrumskjernen. Det er dagligvarebutikk i underetasjen. Skeiane togstasjon er ca. 10 minutters gange fra leiligheten og kan ta deg til Bryne, Egersund i ene retningen og Stavanger i andre.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Egenerklæring	49
Energiattest	55
Ferdigattest	60
Grunnkart	63
Reguleringsplan	65
Reguleringsbestemmelser	68
Vann og avløpskart	77
Informasjon og vann og avløp	78
Formuesverdi	79
Eiendomskart	80
Vedtekter for sameiet	82
Innkalling til årsmøte 2024	88
Innkalling til årsmøte 2025	101
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA totalt: 36 kvm

TBA: 15 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Entré, bad, soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5150.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet tomt som er felles for sameiet

Beliggenhet

Ospabakken 1B ligger i det attraktive nabolaget Austråttbakken, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin ro og nærhet til alle nødvendige fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass kun 1 minuttsgang fra eiendommen. Skeiane stasjon ligger 10 minutters gang unna, og gir enkel tilgang til Stavanger Sola og Stavanger stasjon på henholdsvis 20 minutter.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten. Austrått skole for 1-7 klasse ligger bare 6 minutters gang unna, mens Høyland ungdomsskole for 8-10 klasse er 9 minutters gang fra eiendommen. Gand videregående skole er også lett tilgjengelig, kun 6 minutters gang unna.

Dagligvarehandelen er praktisk med Bunnpris Hoveveien bare 1 minuttsgang fra eiendommen, og Coop Mega Brueland 7 minutters gang unna. Bruelandsenteret, med et bredt utvalg av butikker og tjenester, ligger 6 minutters gang fra eiendommen.

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 78/100 av lokalkjente. Espedalen balløkke, som ligger 5 minutters gang unna, gir muligheter for ballspill og andre aktiviteter.

Austråttbakken er et trygt nabolag med en opplevd trygghet på 85/100, og det er kjent for godt naboskap med vennskap vurdert til 70/100. Dette gjør det til et ideelt sted for både familier og enkeltpersoner som ønsker et rolig og vennlig bomiljø.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter.

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolert glass (noen vinduer er skiftet og har utvendig aluminiumsbekledning).

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse ut fra leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Sameiet har dokumentasjon. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført ?:
2026

Beskrivelse: Kjøkkenvinduet har blitt byttet ut mars 2026, dette ble gjort på alle de små vinduene i leilighetene i regi av sameiet.

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

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere blitt observert skjeggkre i sameiet, og det er også gjort enkelte observasjoner i leiligheten, men ikke i senere tid. Omfanget har vært svært begrenset og har ikke vært opplevd som et problem.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble bygget terrasse i 2021. Dette er godkjent av styret i sameiet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Den ene lamellen i stuen er noe trege å skyve helt fra, men fungerer ellers. Det kan bli behov for utskifting.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Innhold

BRA-i 36 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2, det er ingen registrerte TG 3.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele gulvet for å sikre at alt vann ledes til sluk. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i anlegg med el-bil lader

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring, polisenummer 1859460-4.1

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på badet. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarming i andre spesifikke rom i dokumentene.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 100 (Omkostninger totalt)

83 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 873 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene

Formuesverdi primærbolig

Kr 555 515 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 222 059 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

36/3438

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, tv-pakke, internett 50/50, kommunale avgifter og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 711

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ospabakken 1 A - C

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Resultat 24 as

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 42, seksjonsnummer 20 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/39/42/20:

23.01.1878 - Dokumentnr: 900022 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1878 - Dokumentnr: 900196 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1948 - Dokumentnr: 4420 - Skjønn

Overført fra gnr 39 bnr 43

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1956 - Dokumentnr: 901 - Skjønn

Rettighetshaver: NORGES STATSBANER

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1962 - Dokumentnr: 5447 - Bestemmelse om gjerde

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1963 - Dokumentnr: 4672 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra gnr 39 bnr 538

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1964 - Dokumentnr: 5165 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1966 - Dokumentnr: 1647 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Refusjonsplikt til kommunen

Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2026 - Dokumentnr: 331546 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

12.11.2012 - Dokumentnr: 954013 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 36/3438

01.01.2020 - Dokumentnr: 805105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:39 Bnr:42 Snr:20

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.07.2013. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.07.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Reguleringsplan for Hoveveien 36 (plan-ID 2003121). På grunnen er eiendommen regulert til boliger, mens den under bakken er regulert til forretning/garasje.. 11.12.2007

Eiendommen følger Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, med ikrafttredelse 15.05.2023. Et delareal på 5139.01 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, og et delareal på 5.86 kvm er avsatt til bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser.

Det er en pågående reguleringsplan under arbeid i nærheten av eiendommen. Dette gjelder 'Detaljregulering for gnr 41 bnr 119 og 125 mfl, Brueland vest' med plan-ID

202001, som er på stadiet planforslag.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til kommuneplanen. Dette inkluderer H570 for bevaring av kulturmiljø, H730 for båndlegging etter kulturminneloven, samt H210 (Rød sone T-1442) og H220 (Gul sone T-1442) som indikerer støysoner.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.03.2026



Velkommen til visning i Ospabakken 1B - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom. Foto: Hanne Karlsen



Moderne leilighet hvor en kan flytte rett inn



Smakfulle fargevalg forsterker den gode atmosfæren.



Skyvedør ut til terrasse gir en forlengelse av stuen på fine sommerdager







Kjøkken med god plass
til spisebord.



Lekkert bad med varme i gulv,
dusjhjørne og vegghengt
toalett



Soverom med god plass til
garderobeskap

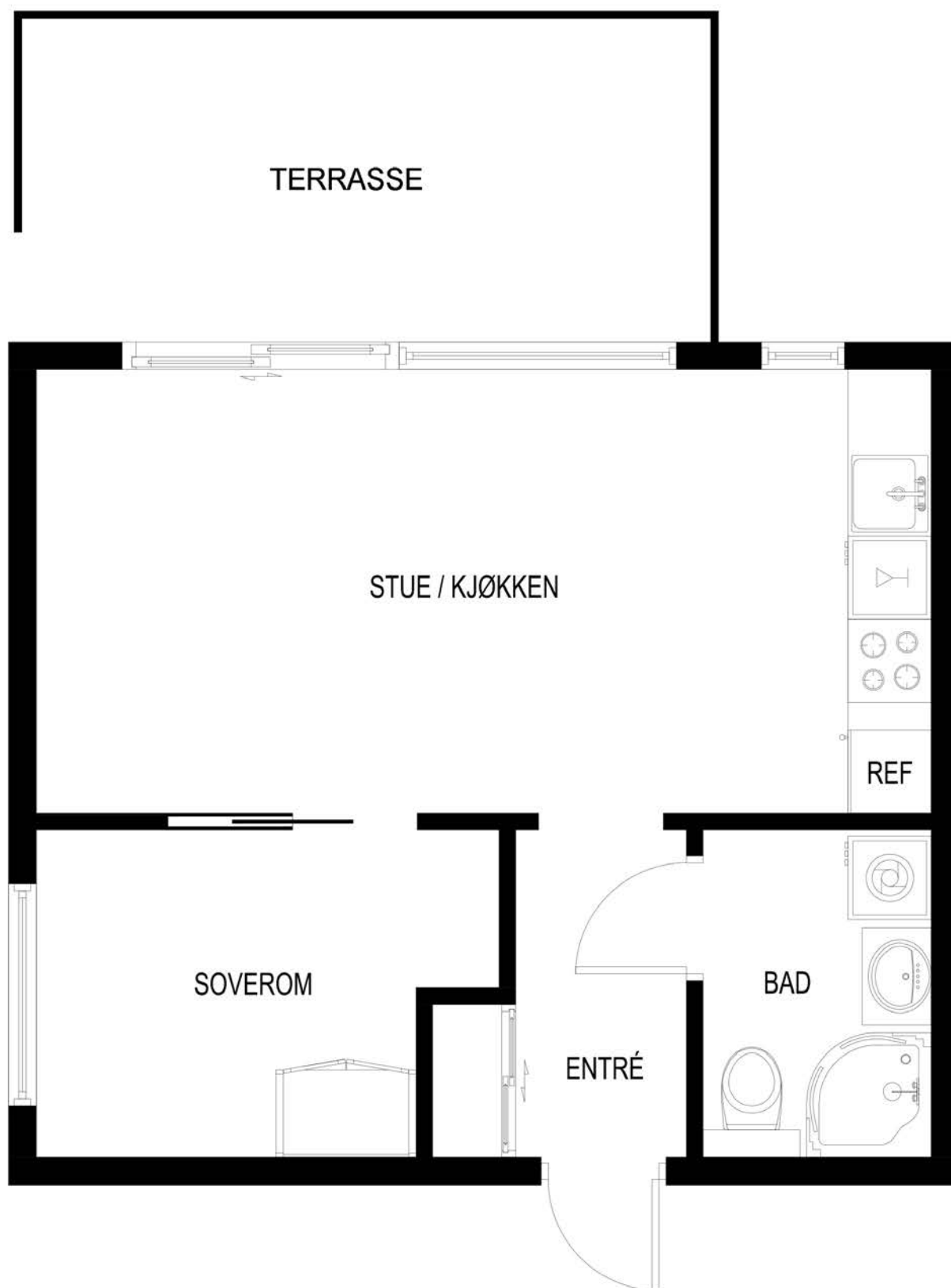


Skyvedør ut til stuen



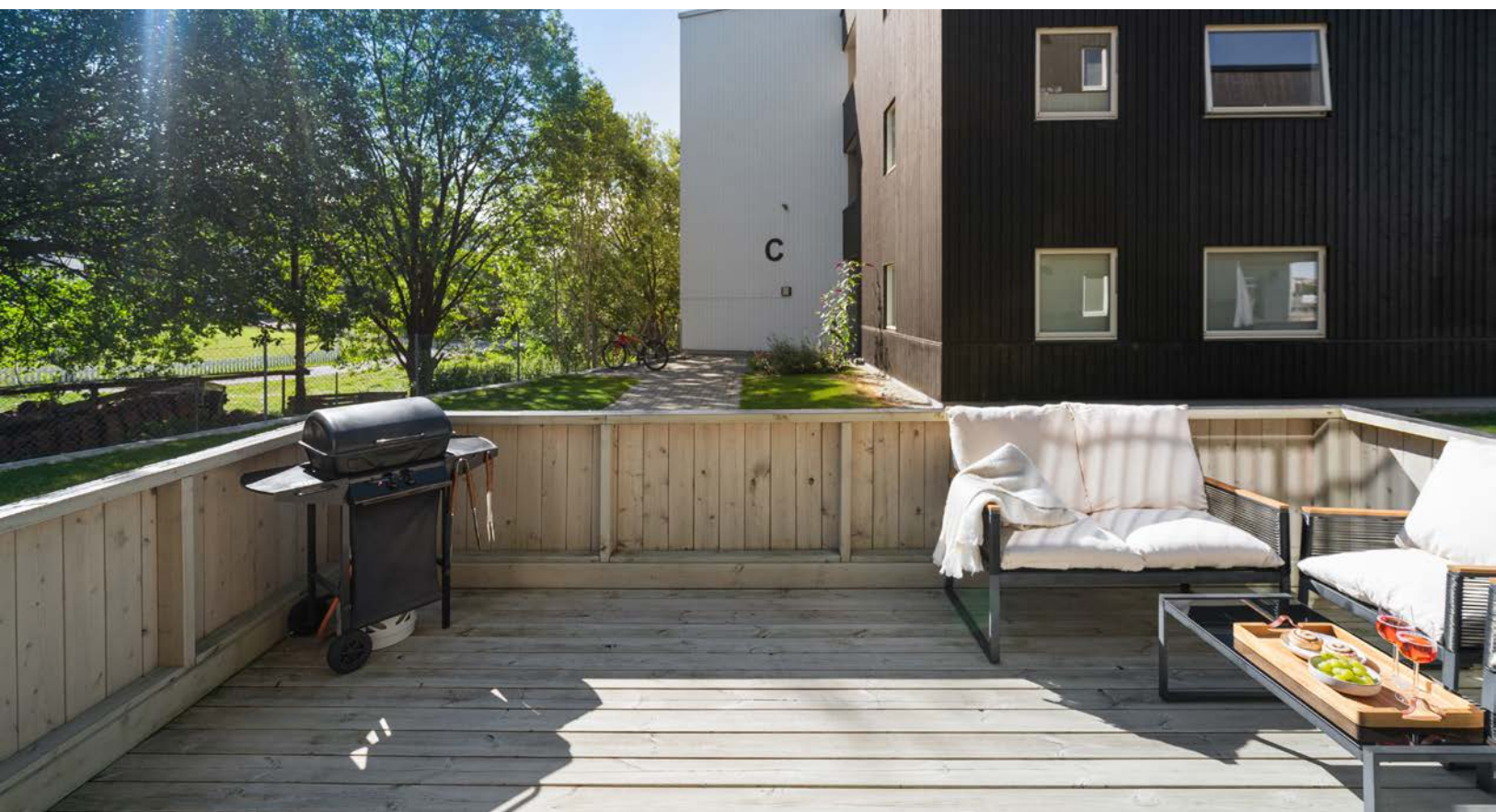


Lys og innbydende entré





Romslig terrasse med gode solforhold



Her kan man nyte fine sommerdager - og kvelder







Parkering i lukket anlegg med el-bil lader og tilhørende bod.



Fasade



Fine fellesområder. Leiligheten ligger med kun en liten gåtur ned til Sandnes sentrum. Dagligvarebutikk er i underetasjen

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Ospabakken 1B , 4306 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 39, bnr. 42, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 12162-1849

Referansenummer: IX2397

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010588



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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 • 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Selveierleilighet fra 2013 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse ut fra leiligheten

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte strier.

Innvendige tak er malte.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:

Ferdigattest datert 03.07.2013.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. fall til sluk er målt til 3 mm internt i dusjhjørnet og relativt flatt gulv utenfor dusjen.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entrè.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

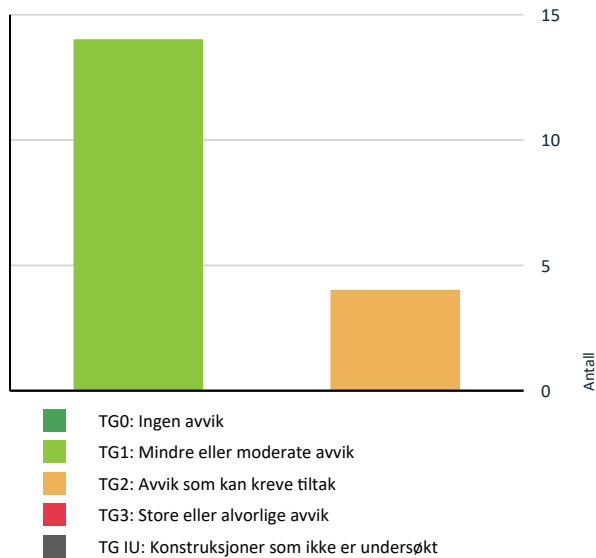
[Gå til side](#)

Leilighet

- 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.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

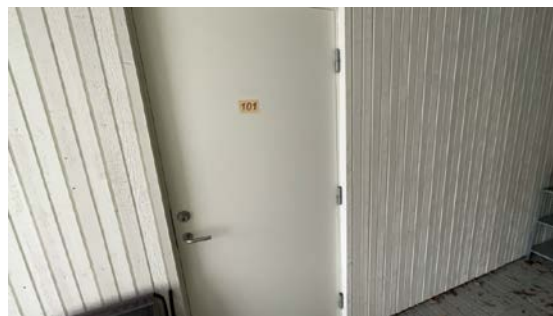
Bygningen har malte trevinduer med isoler glass (noen vinduer er skiftet og har utvendig aluminiumsbekledning)



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ut fra leiligheten



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
Ferdigattest datert 03.07.2013.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk er målt til 3 mm internt i dusjhjørnet og relativt flatt gulv utenfor dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele gulvet for å sikre at alt vann ledes til sluk. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget systerne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

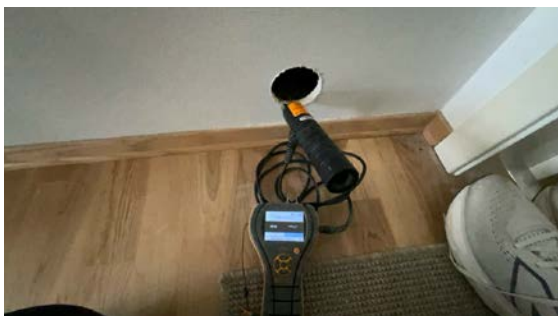
Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entré.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



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

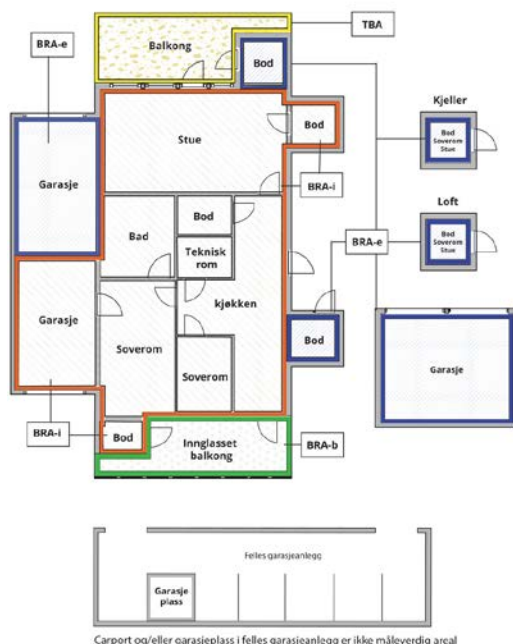
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	36			36	15
SUM	36				15
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet noen vinduer i senere tid.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Kristi Hagli Voster	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	39	42		20	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ospabakken 1B							
Hjemmelshaver Voster Kristi Hagli							
Eierandel 36 / 3438							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Austrått/Hove med kort vei til Sandnes sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristi Hagli Voster

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ospabakken 1B

4306 Sandnes

1108-39/42/0/20



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjøkkenvinduet har blitt byttet ut mars 2026, dette ble gjort på alle de små vinduene i leilighetene i regi av sameiet.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Sameiet har dokumentasjon.

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet har dokumentasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har tidligere blitt observert skjeggkre i sameiet, og det er også gjort enkelte observasjoner i leiligheten, men ikke i senere tid. Omfanget har vært svært begrenset og har ikke vært opplevd som et problem.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det ble bygget terrasse i 2021. Dette er godkjent av styret i sameiet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Den ene lamellen i stuen er noe trege å skyve helt fra, men fungerer ellers. Det kan bli behov for utskifting.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Ospabakken 1B, 4306 SANDNES

Dato for energimerking

24.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-274521

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300219649

Gårdsnummer

39

Bruksnummer

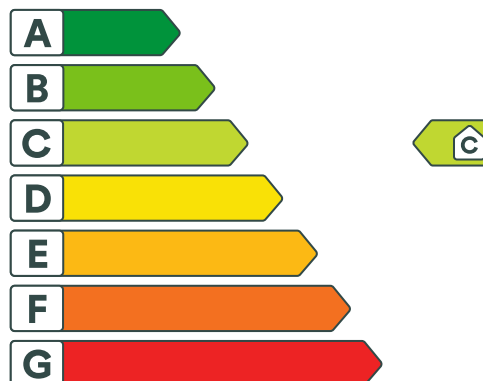
42

Seksjonsnummer

20

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

32,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

147,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

137,21 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 391 kWh



Ospabakken 1B, 4306 SANDNES



Detaljering

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



Ospabakken 1B, 4306 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el. apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 19.08.2019

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 18/09365-6
Arkivkode: 39/42

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 39/42

Byggeadresse: Ospabakken 1b

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-33 Endring av bygg -
sammenslåing

Ansvarlig søker m/adr:
Tiltakshaver m/adr:

Metamorf Arkitekter AS, Muségata 31, 4010 STAVANGER
Reidun og Lidvard , Ospabakken 1b, 4306 Sandnes

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for sammenslåing av to leiligheter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.08.2019 hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 19.09.2018.

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 vedlegg «Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

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

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no



Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

Melding om rett til å klage

Kopi:

Reidun Holstad, Ospabakken 1 B, 4306 SANDNES

Lidvard Holstad, Ospabakken 1 B, 4306 SANDNES

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305
Metamorf Arkitekter		Muségata 31	SANDNES
AS			4010
			STAVANGER

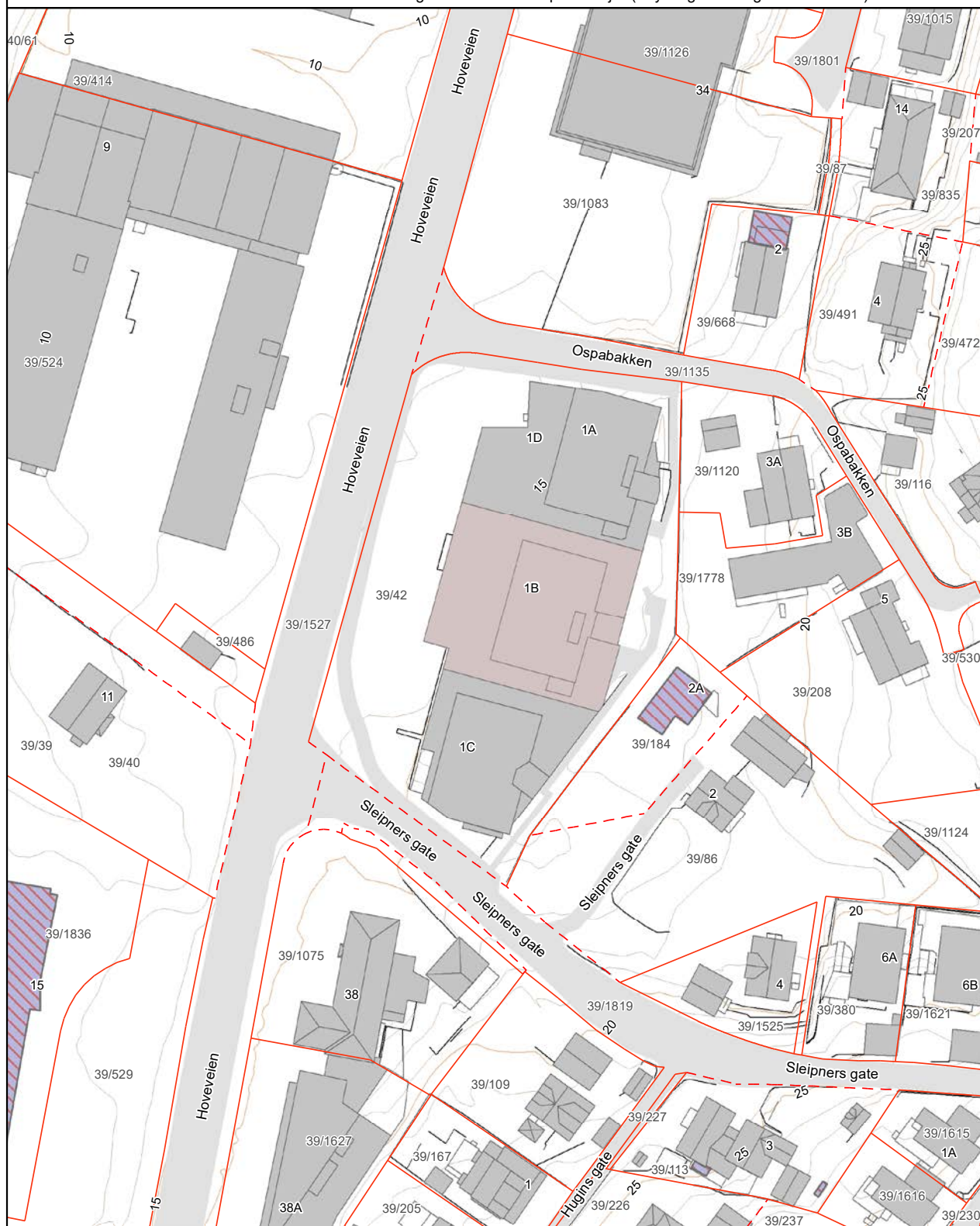
Adresse: Ospabakken 1B, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/42/0/20
Dato: 2026-03-16 Eiendom: Sikre gre
Målestokk: 1:1,000 Usikre gr



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)



Adresse: Ospabakken 1B, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 39/42/0/20
Dato: 2026-03-16
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ospabakken 1B, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/42/0/20

Dato: 2026-03-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 6102-03,2003121

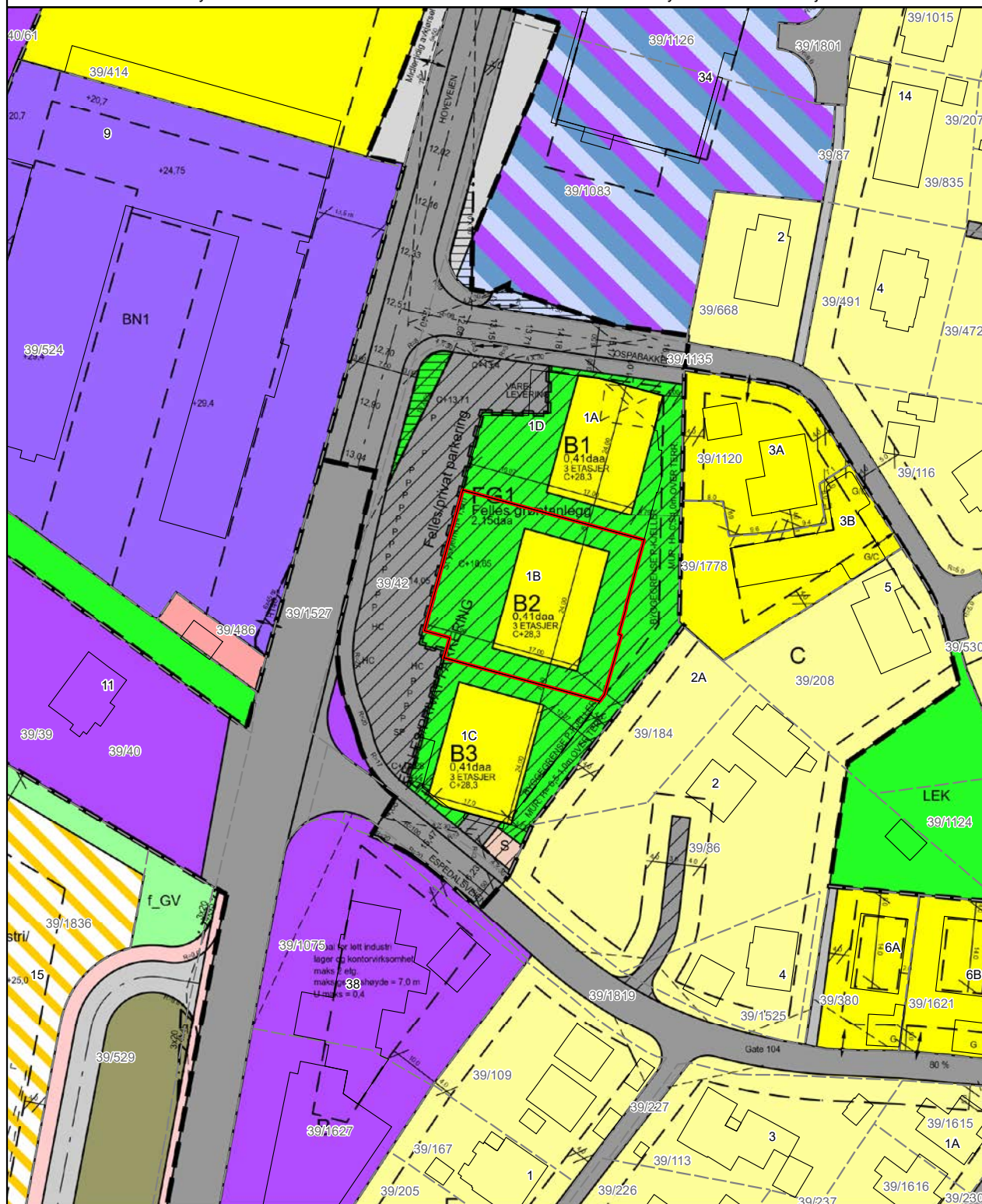
Ikrafttredelsesdato: 11.12.2007,8.3.1976



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Ospabakken 1B, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/42/0/20

Dato: 2026-03-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202001

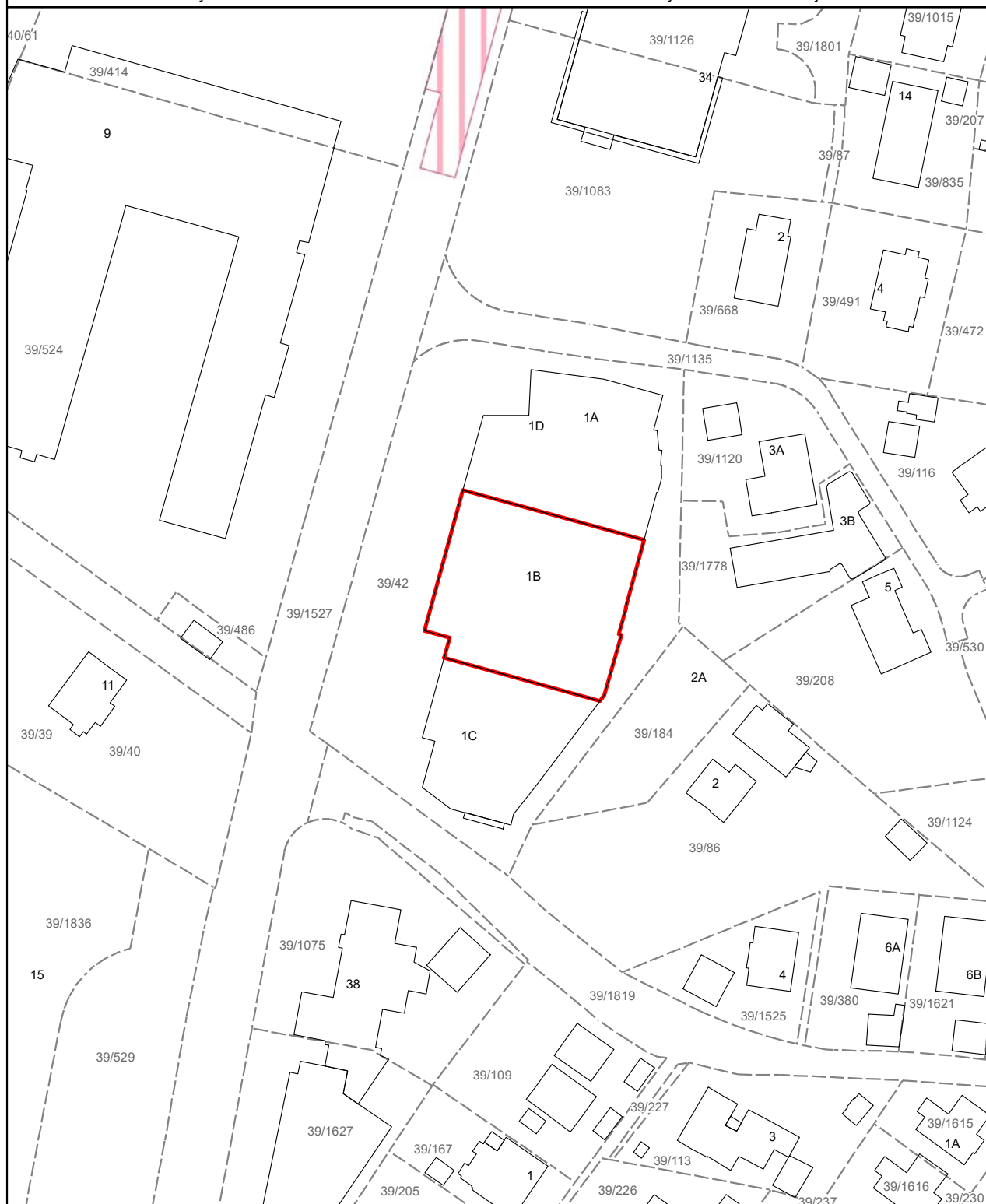
Ikrafttredelsesdato:



SANDNES
KOMMUNE



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



Ikrafttredelsesdato: 11.12.2007

67

Reguleringsplan for Hoveveien 36

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2003121

Saksnummer 200302954

§ 1 FORMÅL

Planen skal legge til rette for følgende:

- utvikling av boliger og nærbutikk
- nødvendig opprusting av tilstøtende fortau og kryss
- økt tilgjengelighet til/innen planområdet
- estetiske krav til bebyggelsen

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Plankrav

Ved byggesøknad skal det foreligge utenomhusplan som viser adkomst, parkering, terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5 m høyde, beplantning, og plassering av andre innretninger. Planen skal utarbeides av fagkyndig og godkjennes av kommunen. Fasadetegninger skal vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Sammen med søknaden skal det foreligge situasjonsplan som viser full utnyttelse av hele tomten.

Utforming

Det skal stilles høye estetisk krav til utforming av både bygninger og uteanlegg. Bygninger skal tilfredsstille allmenne kvalitetskrav i forhold til seg selv og omgivelsene. Det skal stilles særskilte høye krav til utforming og materialbruk på bebyggelse og utomhusanlegg opp mot Hoveveien og mot Fredheim, som er vedtaksfredet etter lov om kulturminner.

Tekniske anlegg skal integreres i bygningskroppene.

Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging.

Støy

Støyforholdene skal tilfredsstille kravene i miljøverndepartementets "Retningslinjer for støy i arealplanlegging" (T-1442). Støyskjermer på dekke over parkering utføres transparent over 0,7 m høyde. Tiltakene skal byggemeldes.

Adkomst

Adkomst til forretningsdelen skal være fra Ospabakken.

Adkomst til bolig- og gjesteparkering skal være fra Espedalsveien.

Parkering

Parkeringsdekningen settes til:

- 1,3 parkeringsplass pr. bolig over 80 m² bruksareal,
- 1,2 parkeringsplass pr. bolig under 80 m² bruksareal,
- 1,1 parkeringsplass pr. bolig under 40 m² bruksareal.
- 2,5 parkeringsplass pr. 100 m² forretningsareal.

All parkering skal skje på egen grunn eller i fellesanlegg.
Sykkelparkering skal løses iht. gjeldene parkeringsnorm.
Gjesteparkering skal løses i åpent anlegg iht. parkeringsnormen.
5 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG - B1, B2 og B3.

Bebyggelsens plassering og form

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Heis- og trappetårn i tiknytning til boligblokkene kan plasseres inn i felles grøntanlegg mot øst.
Kledning tillates 10 cm utover byggegrense, ytterkant stendervegg skal plasseres innenfor byggegrense.
Materialbruk, fargebruk og taktekking skal harmoniseres mellom de tre boligfeltene.

Takformen skal være flatt, pulttak eller saltak inntil 12°.
Retning på hovedvolumer og takfall samordnes mellom de tre boligfeltene.
Ved bruk av sal- eller pulttak skal byggene røstes på tvers.

Høyder, utnyttelse

Maks byggehøyder for boligblokkene er kote 28,3. Heistårn kan gå høyere.

Nettotomt = 408 m² for hvert av feltene B1, B2 og B3.
Maks tillatt BRA pr. etasje pr. boligblokk er 400 m².

Maks antall etasjer over betongdekket er 3 etasjer.
Maks antall boenheter er 45.

§ 4 KOMBINERTE FORMÅL FORRETNING

Område for forretning/garasjeanlegg

Innenfor området tillates oppført forretning med inntil 800 m² BRA, med kundeadkomst til forretning fra felles parkeringsplass.

Parkering for boligene skal innpasses i underetasjen iht. krav om parkering.
Gjesteparkering for boligene skal innpasses i åpen del av underetasjen.

Boder for boligene samt rom for søppelhåndtering for boligene og forretningsarealene skal innpasses i underetasjen.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner

Innenfor regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt over 0,5 m høyde over tilstøtende vegers nivå. Beplanting og innhegning skal til enhver tid holdes under dette nivået.

§ 6 FELLESOMRÅDER

Felles grøntanlegg F1

Grøntanlegg F1 skal opparbeides parkmessig med innslag av busker og trær. Lekeplassene skal opparbeides iht. Sandnes kommunes tekniske normer. Grøntanlegg F1 er felles for B1, B2 og B3.

Felles parkeringsplass

Parkeringsplassen er felles for forretningsdelen.

§ 7 REKKEFØLGE AV TILTAK

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge godkjent plan for søppelhåndtering.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før fellesområder, adkomstveier og fortau langs Hoveveien, Espedalsvegen og Ospabakken er opparbeidet. Opparbeidelsen skal skje etter godkjent plan og iht. kommunen og vegmyndighetenes tekniske normer. Felles grøntanlegg skal være beplantet senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

Støyforholdene skal være dokumentert, og nødvendige tiltak for støydemping skal være gjennomført, før bebyggelsen tas i bruk.

Det må dokumenteres at det er tilstrekkelig skolekapasitet i inntaksområdet ved utbygging av boliger.

Reguleringsendring for Espedalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6102-03

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grense skal arealanvendelse og bebyggelse være som angitt i planen.

For en del arealer forutsettes det senere utarbeidet bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2

På feltene A og B kan det føres opp bygg for lett industri, lager og kontorvirksomhet med utnyttelsesgrad henholdsvis maks. 0.7 og 0.4. Maks.gesimshøyde er 7m.

Eventuell utendørs lagring skal innhegnes på en estetisk tilfredstillende måte med konstruksjon og utforming som må godkjennes av bygningsrådet.

Tomteareal utenom bebyggelse, innhegnet lagerareal eller parkering skal gis parkmessig behandling.

Bygningsråde kan tillate at det i 2.etasje innredes vaktmesterbolig.

Ved byggeomelding skal det på situasjonskartet vises tomtens totale disponering.

Adkomst skal skje fra gate 102 og 194.

Det tillates ikke avkjørsel fra Hoveveien.

§ 3

I kvartalene C til K kan det oppføres bolighus med inntil 2 etasjer og tilhørende garasjer.

Hvor terrengforholdene tilsier det, kan bygningsrådet kreve at det bygges i 1 etasje med underetasje.

Bygningenes grunnflate må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje i 1 etasje med grunnflate ikke over 40m².

Husenes plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan godkjenne annen tomtedeling og husplassering enn den som er vist på planen.

§ 4

For hver enkel leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasje kan, innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene, oppføres i nabogrense.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstand til veikant reduseres til 2m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

Tomt som er regulert til og nyttes til privat psykiatrisk sykehjem, kan ikke gis større utnyttelse enn den har idag.

§ 6

Det tillates ikke andre avkjørsler fra Hoveveien og Austråttbakken enn de som er angitt i planen.

Bygningsrådet skal godkjenne alle avkjørsler.

Avkjørsel til garasje eller biloppstillingsplass skal det være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Området mellom frisktlinjer og veikant i veikryss (sikttrekanten) skal ha fri sikt i en høyde av 0,5m over de tilstøtende veiens nivå.

§ 7

I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har tilknytting til områdets utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 8

Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sandnes.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenens ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
03.05.1995	9480108	Gjelder for alle tomtene på gnr. 39 bnr. 278 med følgende tillegg: § 1. Trafikkstøy fra Hoveveien skal dempes ned til 55 dBA i boligens uteoppholdsareal. Nødvendig støyskjerming skal være ferdigbygd ved innflytting i boligene. Støyskjermingen skal byggemeldes.
07.06.2005	200502447	Gnr. 39, bnr. 44 og 1095 Tomt 2 og 3 jf. deltaljkart vedlegg 4, tillates bebygd med en boenhet pr.tomt

16.01.2006	200505266	Gnr. 39, bnr. 230 og den fraskilte parsell tillates bebygd med en boenhet pr. tomt. I regulert frisiktsone skal det være fr sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå
10.04.2008	200801306	Gnr. 39, bnr. 380 og den framålte parsell kan bebygges med <u>en boenhet</u> pr. tomt.
09.12.2011	201104999	Gnr. 39, bnr. 380 og bnr. 1621 kan bebygges med <u>en boenhet</u> .
07.04.2014	2014/218	Gnr. 39, bnr. 1120 tillates bebygd med BYA maks 30%, i tillegg kommer carport/garasje.
14.05.2018	17/15583	Gjelder for alle tre tomtene på gnr 39 bnr 395 med følgende tillegg: Gnr 39 bnr 395 kan bebygges med tre boliger kjedet sammen med garasje, det tillates kun en boenhet i hver bolig. Boligene kan oppføres i to fulle etasjer, i tillegg til underetasje. Det kan tillates boligrom i underetasjen. Boligene kan oppføres med pulttak, høyde øvre gesims tillates inntil 6,7 meter (målt fra topp gulv i 1.etasje) BYA for tomt A= 55%, tomt B= 60% og tomt C= 55% (inkludert i BYA er bolig. Garsje/carport, sportsbod, avfallshåndtering, sykkelparkering og biloppstillingsplass) Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsrenning, overvann skal disponeres lokalt.
23.05.2019	17/15583	Gjelder for alle tre tomtene på gnr 39 bnr 395 med følgende tillegg: Gnr 39 bnr 395 kan bebygges med tre boliger kjedet sammen med garasje, det tillates kun en boenhet i hver bolig. Boligene kan oppføres i to fulle etasjer, i tillegg til underetasje. Det kan tillates boligrom i underetasjen. Boligene kan oppføres med pulttak, høyde øvre gesims tillates inntil 6,7 meter (målt fra topp gulv i 1.etasje) BYA for tomt A= 55%, tomt B= 60% og tomt C= 55% (inkludert i BYA er bolig. Garsje/carport, sportsbod, avfallshåndtering, sykkelparkering og biloppstillingsplass) Fortettingen skal ikke medføre økt overvannsrenning, overvann skal disponeres lokalt.
19.02.2020	19/14543	Ny bolig på eiendommen gnr.39 bnr.1119 kan bygges med følgende tilleggsbestemmelser: BYA = 40 % (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligen kan oppføres i 2 fulle etasjer i tillegg til underetasje. Det kan tillates leilighet i underetasjen hvis tilfredsstillende uteoppholdsareal og parkering kan dokumenteres. Fasaden kan utføres i mur/betong eller tre. Boligen kan oppføres med pulttak. Høyde øvre gesims tillates inntil 6,9 m (målt fra topp gulv i 1.etasje). Boligen skal plasseres i

		henhold til vedlegg 4. Nødvendige støttemurer kan oppføres i løstein med maks høyde ca. 2 m mot vest og 1,5 m mot nabo i øst.
07.09.2021	19/14543	Maks gesimshøyde på ny bolig på eiendommen gnr 39 bnr 1119 – Sleipners gate 10 endres fra kote 34,5 til 36,1.
29.11.2021	20/41605	Gjelder for begge tomtene på gnr 39 bnr 394 med følgende tillegg: BYA = 40% (bolig, garasje, bod og biloppstillingsplass). Boligene kan bygges med 2 fulle etasjer med kun en boenhet i hver bolig. Boligens 2.etasje kan overskride regulert byggegrense med inntil 1m mot vei i nordvest (Odinsgate). Boligene skal oppføres med saltak og/eller flatt tak. Maks gesimshøyde ved saltak = 6,3m og maks mønehøyde = 7,8m. Ved flatt tak tillates gesimshøyde inntil 6,5m. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Sedum på tak tillates. Takterrasse tillates, topp rekkverk maks 4,5m over gulv i 1.etasje. Takterrasse for tomt B kan plasseres 2m fra grense til tomt A. Avstand fra takterrasse for bolig A i sørvest til berørt nabo i Odins gate 10, skal være minimum 4m. Garasje/bod kan være sammenbygget og være en del av boligen. Garasje tillates inntil 50m² hvis den bygges som del av bolig. Garasje kan overskride viste byggegrenser og kan plasseres i nabogrense. Brannkrav mot nabo skal ivaretas på egen tomt. Bod, trapper, forstøtningsmurer, levegger o.l. tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser. Det tillates forstøtningsmur på inntil 1m høyde i eiendomsgrense med gjerde på toppen, min 50% gjennomsyn. Økt avrenning av overvann må håndteres på eiendommen.
21.10.2022	21/03290	Gjelder for gnr 39 bnr 223, tomt A og B: Hver tomt kan bebygges med 1 boenhet. Boligene skal oppføres med saltak, med møneretning øst-vest. Tillatt mønehøyde er maks 7,5 m, tillatt gesimshøyde er maks 5,8 m. Begge målt fra topp gulv i 1.etasje angitt på plankart. Carport/garasje og bod skal plasseres innenfor angitt område på plankart, og tillattes sammenbygget med bolig. Brannkrav mot nabo skal ivaretas på egen tomt. Carport/garasje/bod skal ha flatt tak med maks gesimshøyde 3 m. Bebygd areal for boligene skal ikke overstige 40% BYA av tomtens nettoareal. Dette inkluderer carport/garasje/bod på inntil 50m², samt biloppstillingsplass med størrelse 18m². Det tillates ikke etablert takterrasse over carport/garasje/bod. Trapper, terrasser på maks 0,5 m over terreng, innhegning for avfallsbeholdere, sykkelparkering og levegger tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Det tillates levegg med høyde 1,8 m høyde og 3 m lengde. Avkjørsel kan ha maks bredde 4 m. Plassering er angitt på plankart.

Reguleringsplan over et område mellom Austråttvegen og jernbanen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6102

Saksnummer

A. Boligstrøk

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus på ikke over 2. fulle etasjer og uthus (garasje) i 1. etasje.
- § 2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering.
- § 3. Ved byggeanmeldelse for våningshus skal det på situasjonsplanen være vist hvordan garasje kan plasseres, selv om sådan ikke aktes oppført i første omgang.
- § 4. Våningshusenes størrelse må ikke overstige 25 % av tomtenes nettoareal. Uthus og garasjer må ikke være over 30 m².
- § 5. Butikker, lager, mindre verksteder mv. kan innredes hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke medfører ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådet skjønn ikke vil medføre særlige trafikkmessige ulemper.

B. Industristrøk

- § 1. Industriområdet kan oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- § 2. Industrianleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av det regulerte industriområde, eventuelt nektes oppført.
- § 3. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
- § 4. Bebyggelsen skal oppføres av brannfaste materialer. I særskilte tilfeller kan bygningsrådet fravike denne bestemmelse innenfor rammen av bygningsloven.
- § 5. Det kreves avsatt for hver bedrift på egen grunn, parkeringsplass tilstrekkelig for framtidige behov. Bygningsrådet avgjør skjønnsmessig størrelse av det nødvendige areal.
- § 6. Inn- og utkjøringsforholdene skal anordnes etter en plan godkjent av bygningsrådet.

C. Fellesbestemmelser

- § 1. Gjerder mellom naboer og mot veg skal ikke være høyere enn 1 m. Bygningsrådet kan tillate gjerde sløyfet og erstattet med lav hekk eller busker. Slik tillatelse gis ikke i vegkryss.
- § 2. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.
- § 3. Det er ikke tillat ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 4. Unntak fra disse vedtekter kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for bygningsdistriktet i Høyland.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
07.05.2008	22/00415	Gjelder for fradelte tomt på gnr 39 bnr 210 med følgende tillegg: Den fradelte tomt på gnr 39 bnr 210 kan bebygges med kun en boenhet .
25.01.2023	22/00415	Gjelder for gnr 39 bnr 478 og ny tomt med følgende tillegg: BYA = maks 40% (summen av bolig, garasje og bod). Begge boligene kan inneholde kun en boenhet. Boligene kan bygges med 3 etasjer inkludert underetasje. Mønehøyde = maks 7,5 m (maks kote 49,90) målt fra topp gulv 1.etasje (maks kote 42,40). Takform skal være saltak, flatt tak eller en kombinasjon av disse. Takutspring kan overskride regulerte byggegrenser med inntil 2,0 m. For private uteoppholdsareal skal det være sol på min. 50% av utearealet kl.15.00 ved vårjevndøgn og kl.18.00 ved sommersolverv. Garasjen skal plasseres som en del av 1. etasje til boligen, adkomst til begge tomtene er fra Tunveien. Det tillates en parkeringsplass pr. tomt inkludert gjesteparkering. Terrengtrapper, vanger, levegger med høyde < 1,8 m, rekkverk med høyde < 1,0m og frittliggende bod inntil 10 m ² og høyde < 3,0 m kan bygges utenfor regulerte byggegrenser og inntil nabogrense, også når den henger sammen med boligen. Økt avrenning av overvann må håndteres på egen eiendom.

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiple.





Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	39	Bnr:	42	Fnr:		Snr:	20
Adresse:	Ospabakken 1B, 4306 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☒ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:

☐ Ja ☐ Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



Skatteetaten

Dato
16.03.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 39 Bnr 42 Fnr 0 Snr 20

Eiendommens adresse:

Ospabakken 1B, 4306 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 555 515 Som sekundærbolig: kr 2 222 059
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Eiendomskart med grenser



Adresse: Ospabakken 1B, 4306 SANDNES

Gnr/Bnr: 39/42/0/20

Dato: 2026-03-16

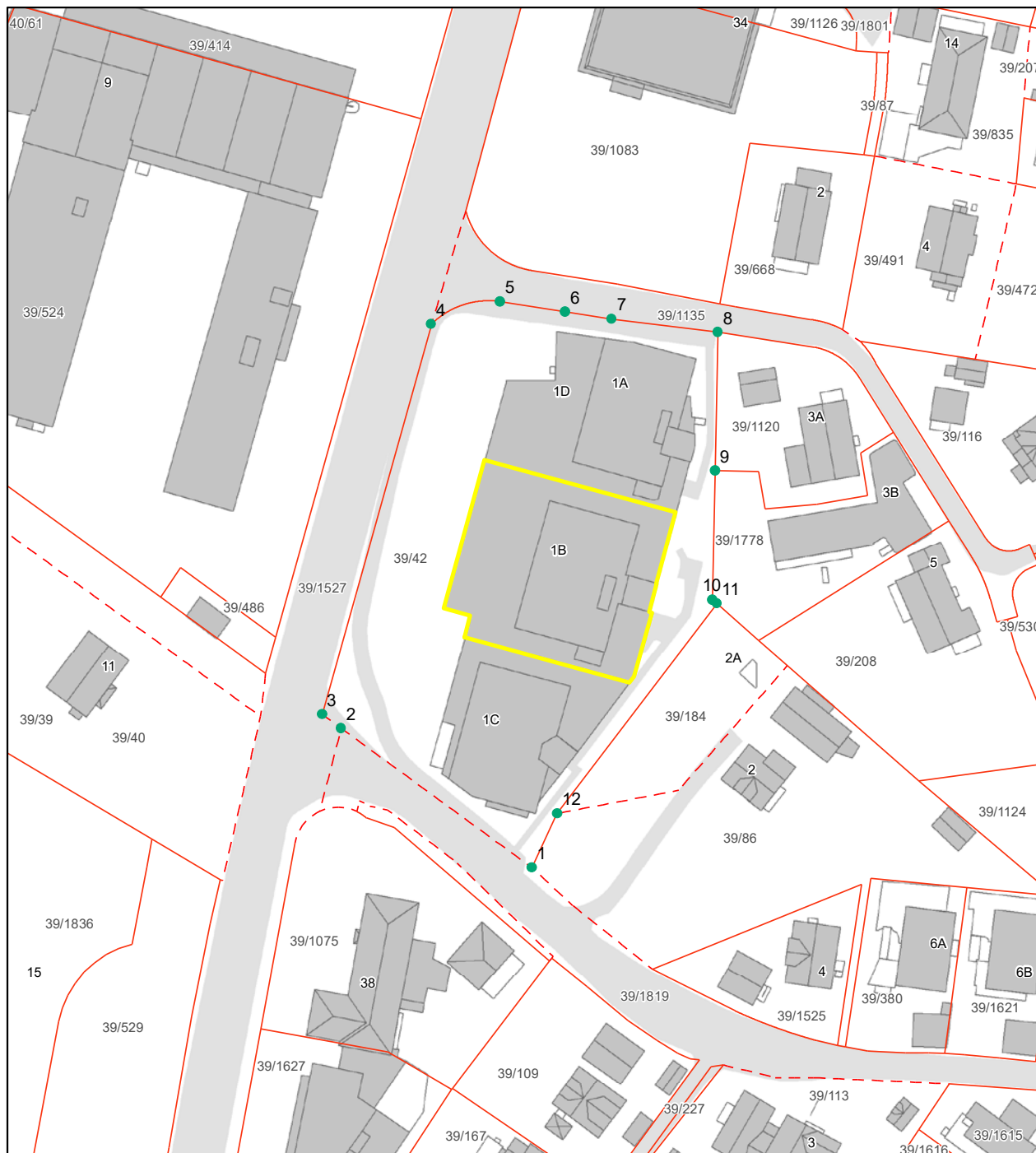
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5150.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6526989.11386	311605.122721	Ikke spesifisert	43.46	Umerket		Terrengmålt	10	0
2	6527014.67775	311570.135199	Ikke spesifisert	4.37	Vegkant		Digitalisert fra ortofoto	20	0
3	6527017.25365	311566.619673	Ikke spesifisert	74.52	Umerket		Terrengmålt	10	0
4	6527088.7815	311586.676634	Ikke spesifisert	13.74	Umerket		Terrengmålt	10	15.046
5	6527092.91698	311599.236624	Ikke spesifisert	12.17	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	6527091.04519	311611.227166	Ikke spesifisert	8.64	Umerket		Terrengmålt	10	0
7	6527089.73016	311619.73409	Ikke spesifisert	19.7	Umerket		Terrengmålt	10	0
8	6527087.34378	311639.228459	Ikke spesifisert	25.48	Umerket		Terrengmålt	10	0
9	6527061.93875	311638.676315	Jord	23.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	5	0
10	6527038.24952	311638.169657	Jord	1.12	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	5	0
11	6527037.51508	311639.016655	Jordfast stein	48.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	5	0
12	6526999.05711	311609.711638	Ikke spesifisert	10.99	Umerket		Terrengmålt	10	0

side: 1

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

OSPABAKKEN 1A-C

Vedtatt i medhold **Vedtekter for Eierseksjonssameiet**

OSPABAKKEN 1 A-C

Vedtatt i årsmøte den 16.04.2024

av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiets navn er: **Ospabakken 1 A-C**

Eierseksjonssameiet (her etter kalt sameiet) omfatter eiendommen Ospabakken 1 A-C, gnr. 39 bnr. 42 i Sandnes kommune

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 45 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 18.04.2023. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 18.04.2023 kr 500,-).

Både utvendig og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

Hver boligseksjon disponerer 1- garasjeplass i u.etg. og 1 – bod i iflg. tegning.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp jfr. Eierseksjonsloven (esl) § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemning.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (Felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Driver en eier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det fordelingsbrøk tilsier.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikehold plikt til og med forgreningspunktet inn i seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdør til oppgangene er sameiets ansvar.

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 18.04.2023 750,-).

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommen øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr. Eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret sender ut varsel om årsmøte senest 30 dager før møtet til den enkelte eiers adresse. Saker som en eier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret senest 20 dager før møtet.

Saksdokumenter sendes ut 14 dager før møtet.

Innkalling til årsmøte skal angi sted og tid for møtet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer.
- Godtgjørelse til styret
- Budsjett
- Valg.

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven § 52 første ledd siste punkt.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøtet med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13. MINDRETALSVERN

Årsmøtet, styre eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTER

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes på årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

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

§ 16. MISLIGHOLD

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dager skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i.h.t. panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyld i grovt eller gjentatte vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene/ordensreglene.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for sameiet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom det søkes om endring som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet avgjørelse.

§ 18. FORSIKRING

Det tegnes fellesforsikring av sameiet for hele eiendommen med unntak av tilleggs innredning i den enkelte seksjon. **Den enkelte eier må tegne innboforsikring.**

§ 19. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONEEVNE

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseier eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.

Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Sameiet må i sine vedtekter, gjennomgå en bytteordning eller på annen måte, sike at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. HC parkerings plasser skal ha en bredde på 2,5 mtr. Eller bredere.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 20. SEKSJONSEIERENES RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter § 21 annet ledd.

Dersom eieren samtykker, kan det i vedtektene fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

§ 21. FORDELING AV KOSTNADER MOT NÆRINGSSEKSJONEN

Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer som eksklusivt disponeres av boligseksjonseierne i fellesskap, herunder, men ikke begrenset til tak, fasader og teknisk installasjoner på boligblokker samt uteområder i tilknytning til boligblokkene, skal utelukkende fordeles mellom boligseksjonseierne etter intern sameiebrøk.

Tilsvarende skal kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal som eksklusivt disponeres av næringsseksjonen (seksjonsnummer 46), dekkes av eier av næringsseksjonen. Dette omfatter også parkeringsplassen utenfor næringsseksjonens bruksenhet.

Kjernekonstruksjon/underetasje inkludert tak over næringsseksjon og tak over garasje har en ansvarsfordeling som følger eierbrøken.

Sandnes den 16.04.2024

Innkalling til ordinært årsmøte Ospabakken 1 A-C

16.04.2024 kl. 18.00 sted: Ospabakken 1 B, leil. 104/105

Alle seksjonseiere i Ospabakken 1 A-C, innkalles med dette til ordinært årsmøte.

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80.000

5.1 Valg av styremedlemmer

Styreleder som velges for 1 år, kandidat: Birger Hatlem

2 varamedlemmer som velges for 1 år, kandidater: Leif Sunde og Eli Flister

5.2 Valg av valgkomité

Valgkomité velges for 2 år. Kandidater til valgkomiteen: Sissel Aarskog og Daniel Kvam.

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

7. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

Styret foreslår å opprette forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner, med formål om å begrense andelen av juridiske personer som eiere i sameiet. Juridiske personer som f.eks. kommunen vil likevel kunne erverve inntil ti prosent iht. eierseksjonsloven.

Tillegg i vedtektenes §2: «Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til forslagene.

8. Innkomne saker

Ønske om å montere døråpnere. Dørene til trappehuset og nede ut til garasjen er veldig tunge. Vi som må bruke rullatorer og rullestoler er nå nødt til å ha hjelp for å komme ut.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å montere døråpnere.

9. Undertegning av protokoll

02.04.2024

Mvh Styret - Ospabakken 1 A-C

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på
mine vegner på ordinært årsmøte, den 16. april 2024.

_____.2024

.....
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap Ospabakken 1 A-C 2023

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Breivik, Marte (12.02.1992), signert 06.03.2024 med Signicat Sign BANKID
- Sundli, Unni Botnen (18.03.1961), signert 05.03.2024 med Signicat Sign BANKID
- Hatlem, Birger (22.12.1945), signert 06.03.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Ospabakken 1 A-C

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2023	2023	2022	2024
Inntekter					
Felleskostnader		981 060	989 638	982 000	1 039 104
TVpakke		252 384	252 384	236 544	252 384
Renovasjon		291 984	292 120	291 984	337 920
Diverse		500	0	0	500
Lading el-bil		0	6 000	0	2 000
Andre leieinntekter		0	0	21 511	0
Sum inntekter		1 525 928	1 540 142	1 532 039	1 631 908
Kostnader					
Lønnskostnader	1	79 870	79 870	79 870	79 870
TV pakke		248 699	252 386	240 065	252 386
Renovasjon		296 665	292 120	285 866	337 920
Energi	2	16 209	68 700	83 369	68 700
Renhold		33 090	0	32 546	18 000
Vaktmester		120 448	102 000	87 434	102 000
Drift og vedlikehold	3	436 201	448 400	490 832	347 677
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	4	9 000	7 100	500	11 376
Honorar regnskapsfører FF		58 172	68 674	68 105	62 000
Honorar FF videre fakturert		500	0	0	500
Konsulent/Juridisk bistand mm		13 806	0	0	11 681
Forsikringspremier		82 927	95 500	68 554	98 173
Administrasjonskostnader	5	28 791	15 638	11 240	26 623
Sum kostnader		1 424 379	1 430 388	1 448 381	1 416 906
Driftsresultat		101 549	109 754	83 658	215 002
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		2 512	0	7 597	394
Annen rentekostnad		0	0	0	0
Netto finansposter		2 512	0	7 597	394
Resultat		104 061	109 754	91 255	215 396

Ospabakken 1 A-C

		Regnskap	Regnskap
	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordinger		4 819	33 099
Andre kortsiktige fordringer		40 890	24 305
Bankinnskudd		1 254 347	1 240 005
Sum omløpsmidler	7	1 300 057	1 297 409
SUM EIENDELER		1 300 057	1 297 409
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	6	1 259 501	1 155 440
Sum egenkapital		1 259 501	1 155 440
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser		0	0
Langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 060	134 769
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		5 496	7 199
Sum kortsiktig gjeld	7	40 556	141 968
Sum gjeld		40 556	141 968
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 057	1 297 409

Sted: _____ dato: _____

 Navn
 Leder

 Navn

 Navn

 Navn

 Navn

Ospabakken 1 A-C

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Nedskrivningsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivningsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjeneste pensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikk omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenstepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum personalkostnader	79 870	79 870

Note 2 Energi

	2023	2022
EL felleareal	16209	83369
Sum	16209	83369

Note 3 Vedlikehold

	2023
Port og Dører	74686
Heis	79529
Brannalarm	57139
Elektro	30133
Fasade	136979
VVS vent	24774
VVS rør	12101
Brannsikring	2594
Overvåking	12873
Diverse	5393
Sum	436201

Note 4 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 9 000

Note 5 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2023	2022
Web drift	4825	804
Små anskaffelser	9177	136
Admkost,porto,utsendels	12434	7650
Kontigenter og gaver	0	2650
Andre driftskostnader	2355	0
Sum	28791	11240

Note 6 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2023	Årets resultat	Regnskap 31.12.2022
Egenkapital	1 259 501	104 061	1 155 440
Sum egenkapital	1 259 501		1 155 440

Styret foreslår at overerskuddet overføres til opptjent egenkapital.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 7 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2023 kr. 1 259 500

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Til generalforsamlingen i Ospabakken 1 A-C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ospabakken 1 A-C som viser et overskudd på NOK 104 061. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors beretning 2023 for Ospabakken 1 A

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes , 7. mars 2024
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Marianne Nesdal

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-07 12:03:45 UTC



Årsrapport fra styret Ospabakken 1 A-C

Sameiet Ospabakken 1 A-C, org. nr. 999 196 527, ligger i Sandnes kommune. Eiendommen består av 44 boliger.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Birger Hatlem
Styremedlem	Marte Breivik
Styremedlem	Unni Sundli
Varamedlem	Bjarte Wetteland
Varamedlem	Gunn Jorna Seeberg

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i 2023 kun vært holdt et budsjett møte i sameiet. Grunnet økende utgifter måtte vi øke med 5 %

Arrangement

Det har vært avholdt Høst og Vår dugnad i perioden.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

Utskiftning av kledning i ca. 1 meter høyde rundt alle blokkene. Satt inn beslag rundt vinduene for å unngå vanninntrenging. Dette arbeidet er ferdigstilt. I tillegg er det utført samme prosess rundt innglasset terrasser.

Kledning bak postkassene i blokk A, er skiftet grunnet råte. Samt noen bord på sørsiden av trappehus blokk C.

Det ble derfor besluttet å tette takåpning i blokk A og B med glass for å unngå vann over postkassene. Dette arbeidet ble utført av Ole Hus AS.

HMS-arbeid

Årlig brannalarmkontroll. Månedlig test. Årlig service og kontroll av anlegg

Norsk Brannvern.

Styret har inngått en 3 års avtale med Norsk Brannvern.

De har sjekket alle områder og kommet med sin anbefaling. Det er så opp til styret å ta det nødvendige og økonomiske grep for å få brakt dette i orden.

Alle brann slukkere har en godkjenningstid på 10 år. Da må de skiftes-eiers ansvar.

Ekstra brannmeldere i soverom etc., må vurderes av den enkelte.

Styrets planer:

Styret har ingen konkrete planer om store vedlikeholds jobber, men er nå i ferd med å utarbeide en ny vedlikeholdsplan.

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Resultat24 AS utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Sameiet har en rimelig god økonomi.

Forsikring

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i Protector Forsikring AS. Egenandel ved skader utgjør kr 10.000,-, Ved skader som kan vises til manglende vedlikehold er egenandelen kr. 25000.- per skade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Styret har sendt ut forespørsel til flere selskap om tilbud på forsikring.

Styret må kontaktes i alle forsikringssaker!

Økonomi

Sameiets driftskonto er i Sandnes Sparebank.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Sameiets løpende avtaler:

Renhold	Montasjelaget AS
Vaktmester	Montasjelaget AS
Brannvarsling	Autronica, Rogaland Brann og Redning.
Regnskapsførsel	Resultat24
Strøm / Bil lading	Lyse AS

Låsesystemer	Certego AS / Låsesenteret
Overvåking / Kamera	Viste & Sømme AS
Rørrensing/ Kloakk	Wellhaven Tank & Rør-Rens AS
Byggmester	Ole Hus AS
Sprinkler anlegg	Sig. Halvorsen AS
Forsikring	Protector Forsikring AS
Heiser	Schindler Heis.
Røykventilasjon	Tangen RVA AS
Elektrisk anlegg	Sinus Elektro AS
Norsk Brannvern AS	Brannkontroll .

Innkalling til ordinært årsmøte Ospabakken 1 A-C

26.03.2025 kl. 18.00 sted: Ospabakken 1 B, leil. 104/105

Alle seksjonseiere i Ospabakken 1 A-C, innkalles med dette til ordinært årsmøte.

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80.000

5.1 Valg av styremedlemmer

Styreleder som velges for 1 år, kandidat: Birger Hatlem

2 styremedlemmer som velges for 2 år, kandidater: Leif Sundli, Øystein Arne Jørgensen

2 Varamedlemmer: Hallvard Hetland, Bjarte Wetteland, Gunn Jorna Seeberg

5.2 Valg av valgkomité

Valgkomité. Valgkomiteen: Unni Sundli, Daniel Kvam.

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

7. Innkomne saker

8. Undertegning av protokoll

12.03.2025

Mvh Styret - Ospabakken 1 A-C

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på
mine vegner på ordinært årsmøte, den 26. mars 2025.

_____.2025

.....
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap 2024 Ospabakken 1 A-C

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Sundli, Unni Botnen (18.03.1961), signert 09.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Breivik, Marte (12.02.1992), signert 07.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hatlem, Birger (22.12.1945), signert 07.03.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Ospabakken 1 A-C

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2024	2024	2023	2025
Inntekter					
Felleskostnader		1 039 104	1 039 104	981 060	1 091 059
TVpakke		252 384	252 384	252 384	263 472
Renovasjon		337 920	337 920	291 984	337 920
Diverse		59 000	2 500	500	3 167
Sum inntekter		1 688 408	1 631 908	1 525 928	1 695 618
Kostnader					
Lønnskostnader	1	91 280	79 870	79 870	91 280
TV pakke		252 384	252 386	248 699	263 472
Renovasjon		343 864	337 920	296 665	337 920
Energi	2	34 925	68 700	16 209	68 700
Renhold		24 819	18 000	33 090	22 546
Vaktmester		269 735	102 000	120 448	159 985
Drift og vedlikehold	3	530 878	347 677	436 201	390 964
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	4	9 875	11 376	9 000	13 667
Honorar regnskapsfører FF		64 275	62 000	58 172	64 184
Honorar FF videre fakturert		1 000	500	500	1 167
Konsulent/Juridisk bistand mm		24 550	11 681	13 806	28 444
Forsikringspremier		67 007	98 173	82 927	56 971
Administrasjonskostnader	5	44 019	26 623	28 791	40 984
Sum kostnader		1 758 612	1 416 906	1 424 379	1 540 284
Driftsresultat		-70 204	215 002	101 549	155 334
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		30 731	394	2 512	3 170
Annen rentekostnad		0	0	0	0
Netto finansposter		30 731	394	2 512	3 170
Resultat		-39 473	215 396	104 061	158 504

Ospabakken 1 A-C

		Regnskap	Regnskap
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 126	4 819
Andre kortsiktige fordringer		197 045	40 890
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd	7	1 115 127	1 254 347
Sum omløpsmidler		1 319 298	1 300 057
SUM EIENDELER		1 319 298	1 300 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	6	1 220 028	1 259 501
Sum egenkapital		1 220 028	1 259 501
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser		0	0
Langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 233	35 060
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		5 037	5 496
Sum kortsiktig gjeld	7	99 270	40 556
Sum gjeld		99 270	40 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 319 298	1 300 057

Sted: _____ dato: _____

 Navn
 Leder

 Navn

 Navn

 Navn

 Navn

Ospabakken 1 A-C

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarter og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Nedskrivningsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivningsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi forringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjeneste pensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenstepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	80 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
Sum personalkostnader	91 280	79 870

Note 2 Energi

	2024	2023
EL felleareal	34925	16209
Sum	34925	16209

Note 3 Vedlikehold

	2024	2023
Overvåking	8088	12873
Port og Dører	24235	71981
Heis	114013	79529
Brannalarm	69484	57139
Elektro	18731	19826
Vedl bygning	296327	194853
Sum	530878	436201

Note 4 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 9 875

Note 5 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2024	2023
Leie lokaler	0	0
Web drift	4585	4825
Små anskaffelser	22879	9177
Admkost,porto,utsendels	14998	12434
Andre driftskostnader	1558	2355
Sum	44019	28791

Note 6 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2024	Årets resultat	Regnskap 31.12.2023
Egenkapital	1 220 028	-39 473	1 259 501
Sum egenkapital	1 220 028		1 259 501

Styret foreslår at underskuddet føres mot opptjent egenkapital.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 7 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 1 220 028

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Ospabakken 1 A-C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ospabakken 1 A-C som viser et underskudd på NOK 39 473. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisors beretning 2024 for Ospabakken 1 A-C

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes, 11. mars 2025
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nesdal, Marianne

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 08:19:22 UTC



Årsrapport fra styret Ospabakken 1 A-C

Sameiet Ospabakken 1 A-C, org nr. 999 196 527, ligger i Sandnes Kommune. Eiendommen består av 44 boliger.

Styret.

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Birger Hatlem
Styremedlem	Marte Breivik
Styremedlem	Unni Sundli
Varamedlem	Leif Sundli
Varamedlem	Eli Liestøl Flister

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har vært 4 møter, herav et budsjett møte. Grunnet økende utgifter måtte vi øke fellesutgiftene med 5 %.

Arrangement

Det har vært holdt 2 dugnader i denne perioden.

Styret har arbeidet med følgende saker

I perioden har vi hatt 1 vannskade i to leiligheter. Denne oppsto fra taket, hvor det viste seg at det var lekkasje gjennom skjøter i takpapp. Kan vel her si at det var utført dårlig arbeid av taktekker/ utbygger.

Det har ikke vært store saker i denne perioden. Alle saker fra tidligere er nå sluttført.

Det har i denne perioden blitt godkjent installasjon av varmepumper for de av beboerne som ønsket dette.

Det har også blitt utført et stort arbeid med grøntanlegget på området. Busker er kuttet og det er plantet flere hundre løker, samt pålagt bark. Alle heller er vasket og etterfylt med sand.

I tillegg har vi også avtaler med Bøndernes Innkjøpslag, Bauhaus og Bondekompaniet.

Sameiet har også inngått avtale med Hageland, (Tronsholen Gartneri AS) hvor vi kan kjøpe planter etc.

Styret har inngått ny forsikring på bygningsmassen, med **KLP**. Med store besparelser.

Det vil også til våren bli holdt dugnad.

HMS arbeid

Årlig brannalarmkontroll har vært utført i januar. Årlig service og kontroll av anlegget er utført.

Norsk Brannvern

Styret har inngått en 3 årlig avtale med Norsk Brannvern. Blir den ikke sagt opp fortsetter den. Det vil si at vi vil foreta en sjekk av alle leilighetene i løpet av våren.

Styrets planer

Vi er dessverre nødt til å starte utskifting av diverse vinduer. Det er funnet råte på kjøkkenvinduer samt vinduer på soverom.

Styret har samarbeid med Olehus AS, for den jobben. Vinduer er bestilt og vil bli installert i løpet av våren.

Det vil også bli utført litt arbeid på kledning ved inngangspartiet i Blokk A.

Utvidelse av snekkerboden i garasjen er foreløpig satt på hold, da arkitekten ikke er tilgjengelig.

Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Resultat 24 AS utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Sameiet har en rimelig god økonomi.

Forsikring

Bygningsmassen er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i KLP.

Forsikringen omfatter IKKE innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle forsikrings saker.

Økonomi

Sameiets driftskonto er i Sandnes Sparebank. (Denne har nå endret navn til Sparebanken Rogaland)

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Sameiets løpende avtaler.

Renhold	Montasjelaget AS
Vaktmester	Montasjelaget AS
Brannvarsling	Autronica, Rogaland Brann og Redning.
Regnskapsføring	Resultat 24 AS
Strøm og Bli lading	Lyse AS
TV / Internett	Altibox
Ventilasjon	Urd Klima AS
Garasjeporter	Gapo AS
Låsesystemer	Certego AS – Låsesenteret.
Overvåkning	Bravida AS (Viste & Sømme)
Rørrensing / Kloakk	Wellhaven Tank & Rør-Rens AS
Byggmester	Ole Hus AS
Sprinkler Anlegg	Bravida AS
Forsikring	KLP
Heiser	Schindler AS
Røykventilasjon	Tangen AVA AS
Elektrisk Anlegg	Orstad Elektro AS
Brannutstyr	Norsk Brannvern AS.

Nabolagsprofil

Ospabakken 1B - Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ospabakken Linje 24, 25, X40	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	10 min 0.9 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 17.9 km

Skoler

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	6 min 0.4 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	22 min 1.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 0.6 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	13 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

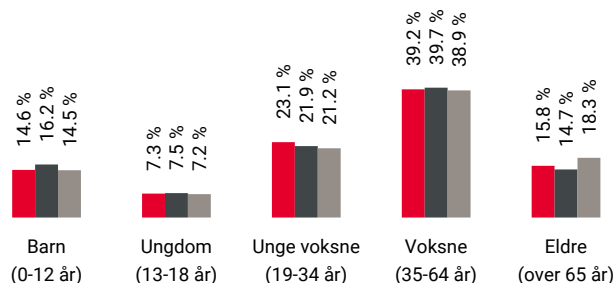
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråttbakken	1 120	476
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	11 min 0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min 1.2 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Bunnpris Hoveveien	1 min
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



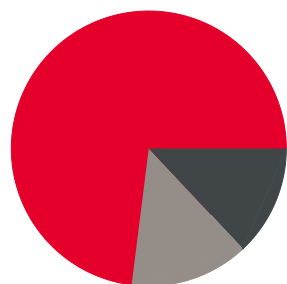
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

⚽	Espedalen balløkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Austrått skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km	
🚴	Ganddal Terapi & Trening	11 min	🚶
🚴	EVO Sandnes	12 min	🚶

Boligmasse



73% enebolig
13% blokk
14% annet

«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bruelandsenteret

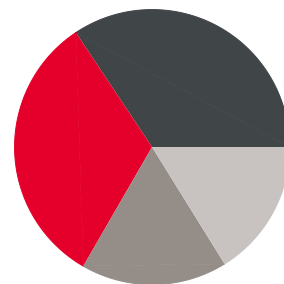
6 min



Apotek 1 Brueland

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
34% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

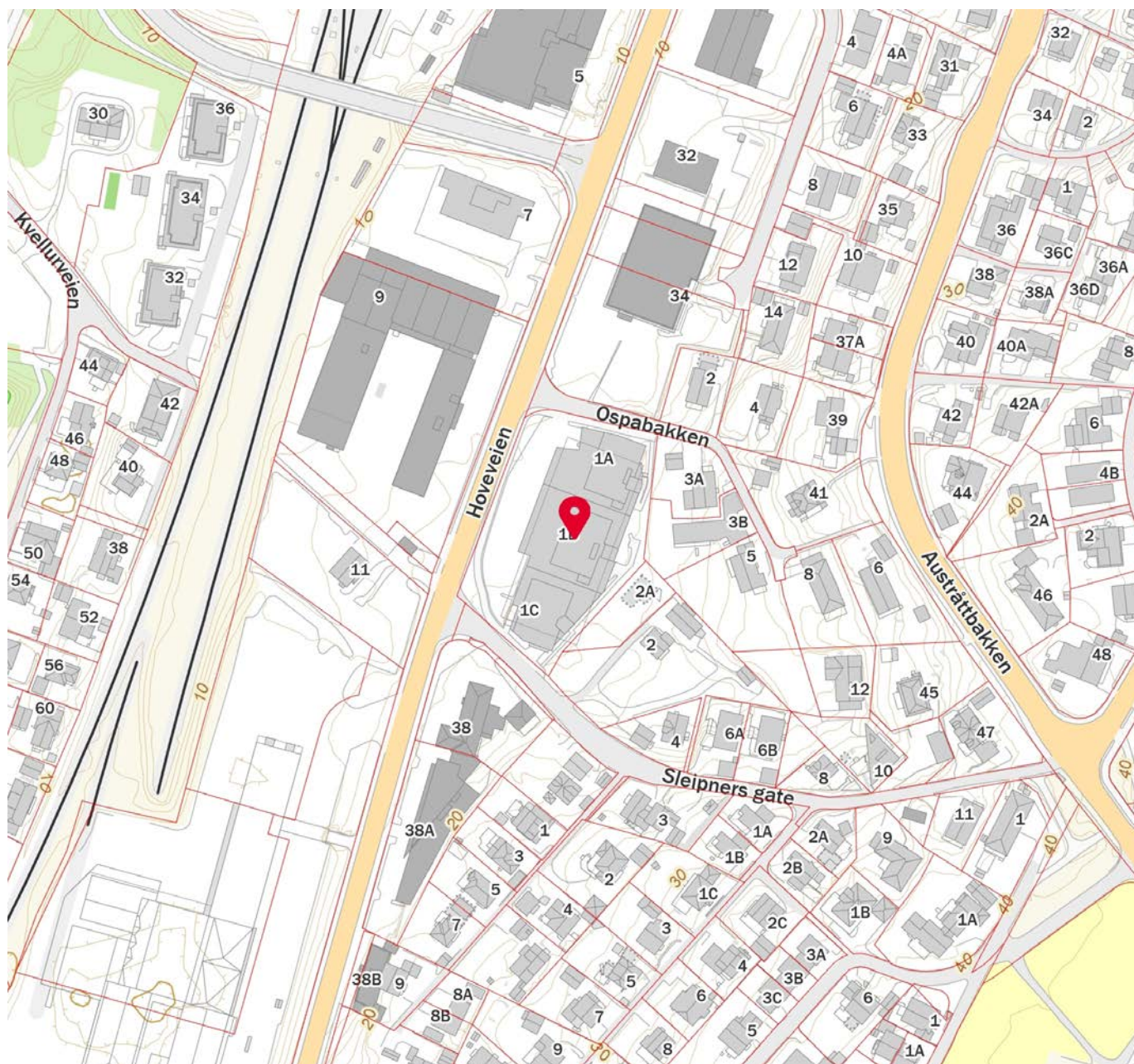
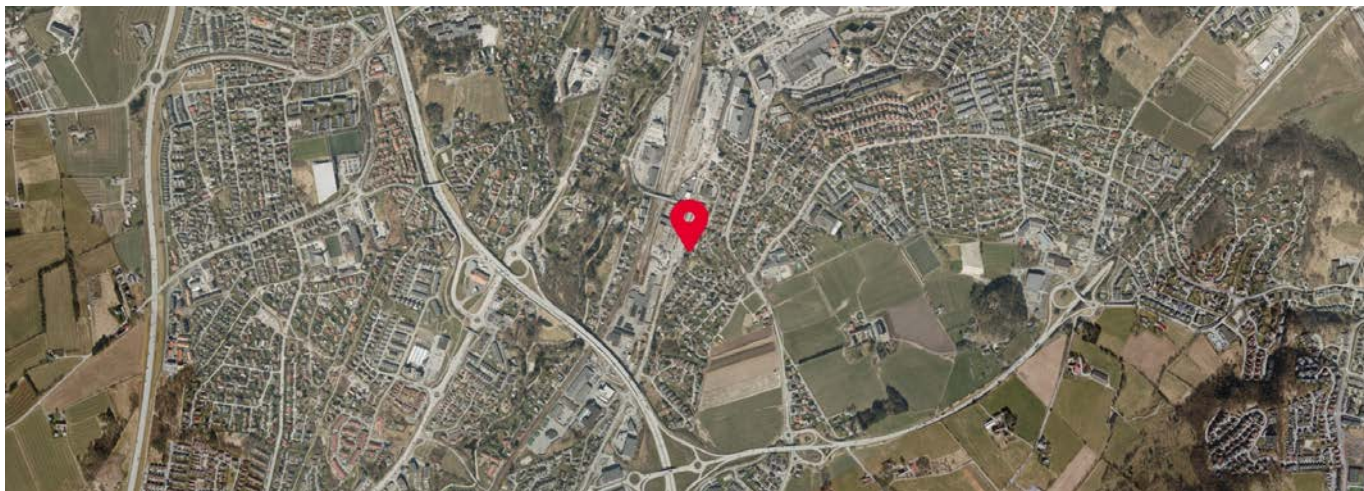


0% 43%

Austråttbakken
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ospabakken 1B
4306 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre