

PROAKTIV



VEDAFJELLVEIEN 62



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



KLEIVANE/VEDAFJELL

Rålekker nyoppført familiebolig med fantastisk panoramautsikt | 4
soverom | 2 stuer | Garasje | Lave omkostninger

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vedafjellveien 62, 4336
SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 34, bnr. 903, i Sandnes
kommune

Prisantydning: 9.990.000,-

Omkostninger: 89.440,-

Totalpris: 10.079.440,-

Kommunale avgifter: 19.117,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2026

Rom/soverom: 6/4

BRA: 211 m²

BRA-i: 178 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje
samt biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomt: 390.4 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	36	38	44
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
94			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



KLEIVANE/VEDAFJELL

Kommune: Sandnes

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

Beliggenhet

Vedafjellveien 62 ligger i et av Sandnes mest populære områder, og dette er ikke uten grunn! På Vedafjell finner man et nyetablert boligfelt under utvikling, samtidig som du vil være omringet av en herlig natur og ha kort vei til alle fasiliteter man trenger i det daglige.

Her har man kort vei til flotte turområder som Ragnhildsnuten, Vedafjellet og Melsheia. Melsheia som har belyste løyper gjør at du enkelt kan ta deg en joggetur eller gå deg en tur både på dag- og kveldstid. Melsheia har i tillegg til flotte turløyper, et unikt rulleskianlegg som er tilrettelagt for personer på alle nivåer.

Fra boligen har man gangavstand til både Skaarlia barnehage og Kleivane barnehage. Ellers er det få minutter gange til Kleivane barneskole som sto ny i 2021. Øygard ungdomsskole, Høyland ungdomsskole og Bogafjell ungdomsskole ligger kun en sykkel-



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Kleivane skole Linje 28	8 min 0.7 km
🚶 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	11 min 4.7 km
✈ Stavanger Sola	22 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skaarlia PostNord	16 min 1.4 km
Coop Extra Austrått	22 min

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Vågen	9 min
🏪 Apotek1 Hana	7 min

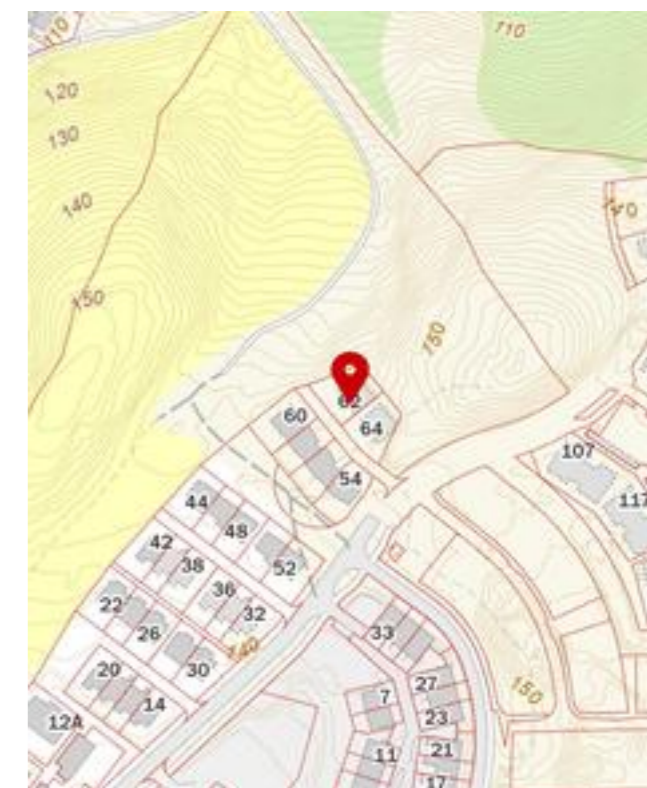
SPORT

🏠 Kleivane flerbrukshall	7 min
🏠 Hana skole Ballspill, fotball	6 min 2.6 km
🏋 Everybody Gym & Fitness	8 min
🏋 City Gym Sandnes	8 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



eller busstur unna.

Rema 1000 Skaarlia og Coop Extra Austrått er begge dagligvarebutikker som ligger i kort avstand fra boligen, dette gjør det enkelt å få unnagjort daglige innkjøp. Ellers er det ca. 10 minutter i bil til Sandnes sentrum hvor man finner et rikt utvalg butikker, restauranter og andre service- og kulturtilbud.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

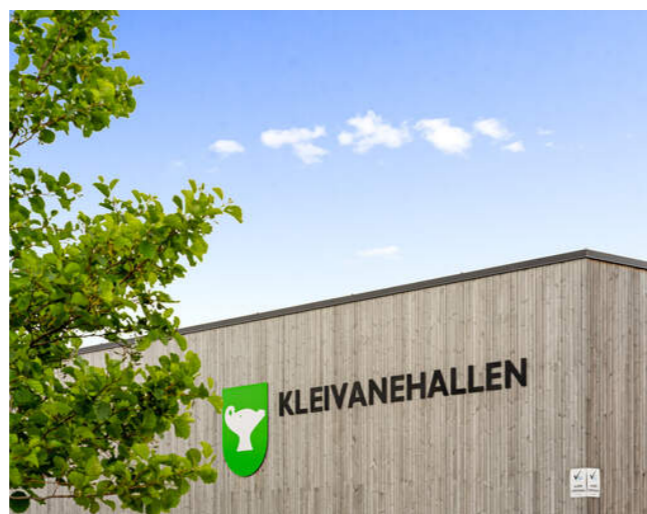
Dette er med andre ord den absolutt perfekte beliggenheten for deg som ønsker nærhet til både by og naturomgivelser.

Bebyggelse

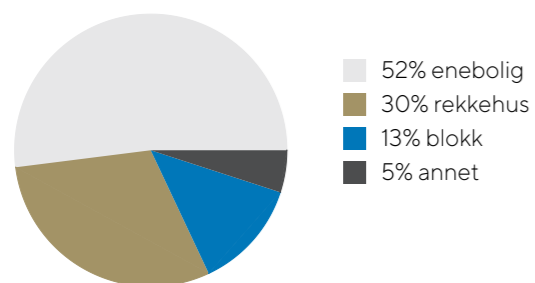
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	6 min 2.8 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	7 min 2.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min 3.3 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	7 min 3.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	9 min 3.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	9 min 4.2 km

BARNEHAGER

Skaarlia barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Kleivane barnehage (1-5 år) 172 barn	16 min 1.4 km
Austrått barnehage (1-5 år) 70 barn	21 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL VEDAFJELLVEIEN 62

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i garasje samt biloppstillingsplasser på egen tomt.

Tomtestørrelse

390 m²

Beskrivelse av tomt

Selveier tomt

AREALRAPPORT

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato:
Onsdag, 10. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

2. etg: Trapperom, loftstue, soverom, bad

1.etg: Stue/kjøkken, bod

Underetasje: Entré/gang, biinngang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom, kott u/trapp, garasje

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 33 kvm

Total BRA: 100 kvm

1. etasje

BRA-i: 70 kvm

Total BRA: 70 kvm

2. etasje

BRA-i: 41 kvm

Total BRA: 41 kvm

Terrasse- og balkongareal:

Kjeller: 52 kvm

1. etasje: 60 kvm

Garasje med ett nettoareal på ca 31 m2 og areal som skillevegg mellom garasje og bolig opptar på ca 2 m2, tilsammen 33 m2 er tatt med i

arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Knekott i 2 etg er ikke målbart areal.

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

Standard

Velkommen til Vedafjellveien 62 – en nyoppført og moderne enebolig med høy standard, gjennomførte detaljer og en fantastisk utsikt.

Her får du en bolig som kombinerer stil, komfort og funksjonalitet på en elegant måte. Eiendommen ligger i et attraktivt og familievennlig område, og byr på en gjennomtenkt planløsning over tre etasjer – perfekt tilpasset en moderne familiehverdag.

Boligen har fire soverom, romslige oppholdsarealer, loftstue, to lekke bad og gode oppbevaringsmuligheter i bod, kott og teknisk rom. Her er det lagt vekt på gode løsninger, praktiske detaljer og en helhetlig stil som gir boligen et eksklusivt preg.

Når du kommer inn i boligen møtes du av en lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. I første etasje finner du en egen soveromsavdeling med tre romslige soverom som kan tilpasses familiens behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Et moderne, flislagt bad med stilrene materialvalg, dusj, servant og vegghengt

toalett fullfører etasjen.

Boligens hovedetasje er hjertet i hjemmet. Her finner du en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning hvor store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en helt egen atmosfære. Den flotte utsikten blir en naturlig del av rommet og skaper en luftig følelse. Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe, spisebord og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Kjøkkenet er moderne og elegant utformet med mørke fronter i en varm brun tone som gir et eksklusivt uttrykk. Samtidig er kjøkkenet svært funksjonelt med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Den åpne løsningen gjør det enkelt å være sosial mens maten tilberedes. I tilknytning til kjøkkenet finner du også en praktisk bod som gir ekstra lagringsplass.

I øverste etasje finnes en lys og luftig loftstue som gir familien et ekstra oppholdsrom med mange muligheter. Dette kan bli en perfekt TV-stue, ungdomsavdeling eller et rolig sted for avslapning. Her ligger også boligens hovedsoverom – et rom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Det tilhørende badet holder samme høye standard og byr på en stilren innredning med servant, dusj, badekar og vegghengt toalett.

Vedafjellveien 62 er en moderne og innbydende bolig hvor kvalitet og komfort står i fokus. Her får du et nytt hjem med gjennomførte løsninger, flotte lysforhold og en planløsning som gir rom for både hverdagsliv og gode opplevelser.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

Rød B



STUE

I boligens hovedetasje finner du husets naturlige samlingspunkt – Oppholdsrommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrige møbleringsløsninger.



DET FØRSTE SOM MØTER
DEG ER DEN FANTASTISKE
UTSIKTEN.





KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og elegant utformet med mørke fronter i en varm brun tone som gir et eksklusivt uttrykk. Den åpne løsningen gjør det enkelt å være sosial mens maten tilberedes.



TV-STUE

I øverste etasje finnes et lys og luftig loftstue som gir familien et ekstra oppholdsrom med mange muligheter. Dette kan bli en perfekt TV-stue, ungdomsavdeling eller et rolig sted for avslapning.



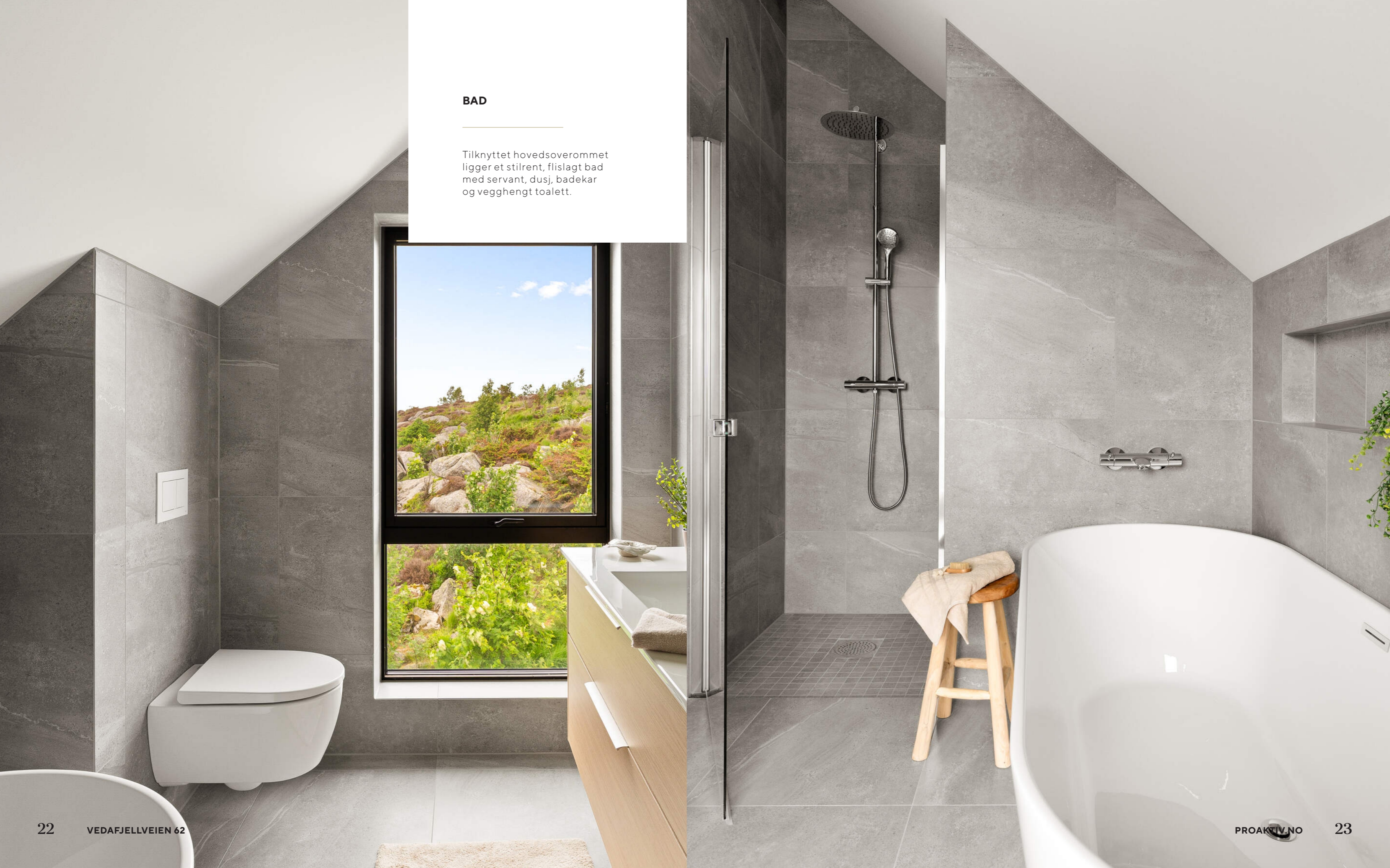
HOVEDSOVEROM

Her ligger også boligens hovedsoverom – et rom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



BAD

Tilknyttet hovedsoverrommet ligger et stilrent, flislagt bad med servant, dusj, badekar og vegghengt toalett.



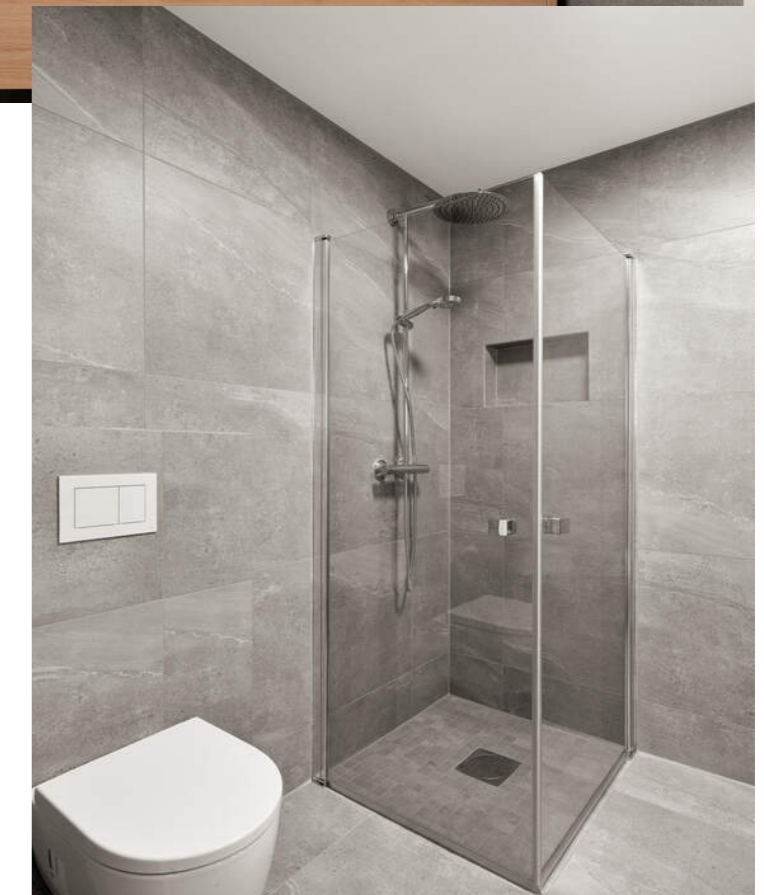


ØVRIGE SOVEROM

I første etasje finner du en egen soveromsavdeling med tre romslige soverom som kan tilpasses familiens behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



MODERNE, FLISLAGT BAD
UTSTYRT MED SERVANT,
DUSJ OG VEGGHENGT
TOALETT.





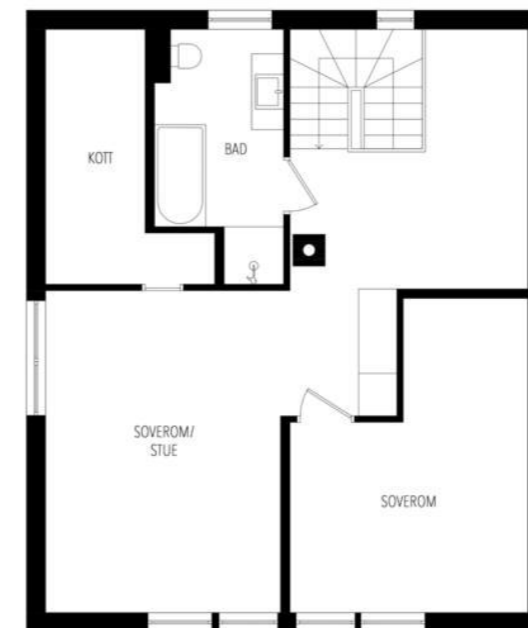








PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

390 m²

Beskrivelse av tomt

Selveier tomt

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Boligen er ikke bebodd, og de kommunale avgiftene er fastsatt av kommunen etter kommunens beregningsgrunnlag.

Kommunale avgifter

19.117,- for 2026

Info formuesverdi

Det foreligger ikke oppgitt formuesverdi for eiendommen.

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

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret

og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre utgifter

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

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Boligen er byggerengjort - det vil ikke bli foretatt ytterligere utvask av boligen.

Det er lagt til rette med utvendig stikkontakt for enkel montering av varmepumpe dersom det skulle være ønskelig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Boligen er en nyoppført enebolig. Selger har søkt om ferdigattest for eiendommen. Det er en forutsetning for gjennomføring av overtakelsen at ferdigattest foreligger og er utstedt før overtakelsen.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/34/903:
21.12.1907 - Dokumentnr: 900084 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1924 - Dokumentnr: 900073 - Utskifting
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1924 - Dokumentnr: 900074 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1970 - Dokumentnr: 850 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1973 - Dokumentnr: 990023 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Sandnes Elek. verk.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1995 - Dokumentnr: 7883 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannbasseng/vannledning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2003 - Dokumentnr: 3420 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Lyse Nett AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062

Kjerneinformasjon

Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om gatelys, master og kabelskap
Adkomstrett for drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett til å ha liggende og skifte ut kantstein
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles postkassestativ
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2023 - Dokumentnr: 1073081 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Øster Hus AS
Org.nr: 986 943 463
Slettet ved en feil
Rettet etter tingl. §18
05.06.2025 Arkivref. 25/18661-2
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2025 - Dokumentnr: 1284225 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:34 Bnr:820

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:
Id: 202005
Navn: Kommuneplan for Sandnes 2023 - 2038
Ikrafttredelse: 05/15/2023

Reguleringsplan:

Id: 201902
Navn: Detaljregulering for Au04, Vedafjell
Ikrafttredelse: 09/06/2021

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Mandag, 15. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

88 350,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

89 440,00 (Omkostninger totalt)

10 079 440,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for

Kjerneinformasjon

kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 99 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 19 900,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00. Sum faste vederlag kr. 49 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 4 950,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 6 091.

Totale kostnader kr. 55 191.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
17.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Arealmålingsrapport

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 34, bnr. 903



Befaringsdato: 09.06.2026 Rapportdato: 10.06.2026 Oppdragsnr.: 20137-2685 Eiendomsverdi ref nr: HW9516
Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Gyldig rapport
10.06.2026
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



NITO

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 903
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Selveier enebolig

Byggeår

2026

Kommentar

Iflg eier.

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 903
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stiv (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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Oppdragsnr.: 20137-2685

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 4 av 8

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 903
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	41			41	
1 etg	70			70	60
Underetg	67	33		100	52
SUM	178	33			
SUM BRA	211				112

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Trapperom, loftstue, soverom, bad		
1 etg	Stue/kjøkken, bod		
Underetg	Entré/gang, biinngang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom, kott u/trapp	Garasje	

Kommentar

Garasje med ett nettoareal på ca 31 m² og areal som skillevegg mellom garasje og bolig opptar på ca 2 m², tilsammen 33 m² er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.

Knekott i 2 etg er ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen oppført i 2026

Oppdragsnr.: 20137-2685

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 5 av 8

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 903
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
09.6.2026	12:00:00	14:00:00	Gisle Fossmark Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	903		390.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vedafjellveien 62

Hjemmelshaver

Øster Hus Invest AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.12.2024	Innhentet.	Gjennomgått	12	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Oppdragsnr.: 20137-2685

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 6 av 8

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 903
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Forutsetninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Oppdragsnr.: 20137-2685

Befaringsdato: 09.06.2026

Side: 7 av 8

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 903
1108 SANDNES

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Energirapport

/OPTIMERA/

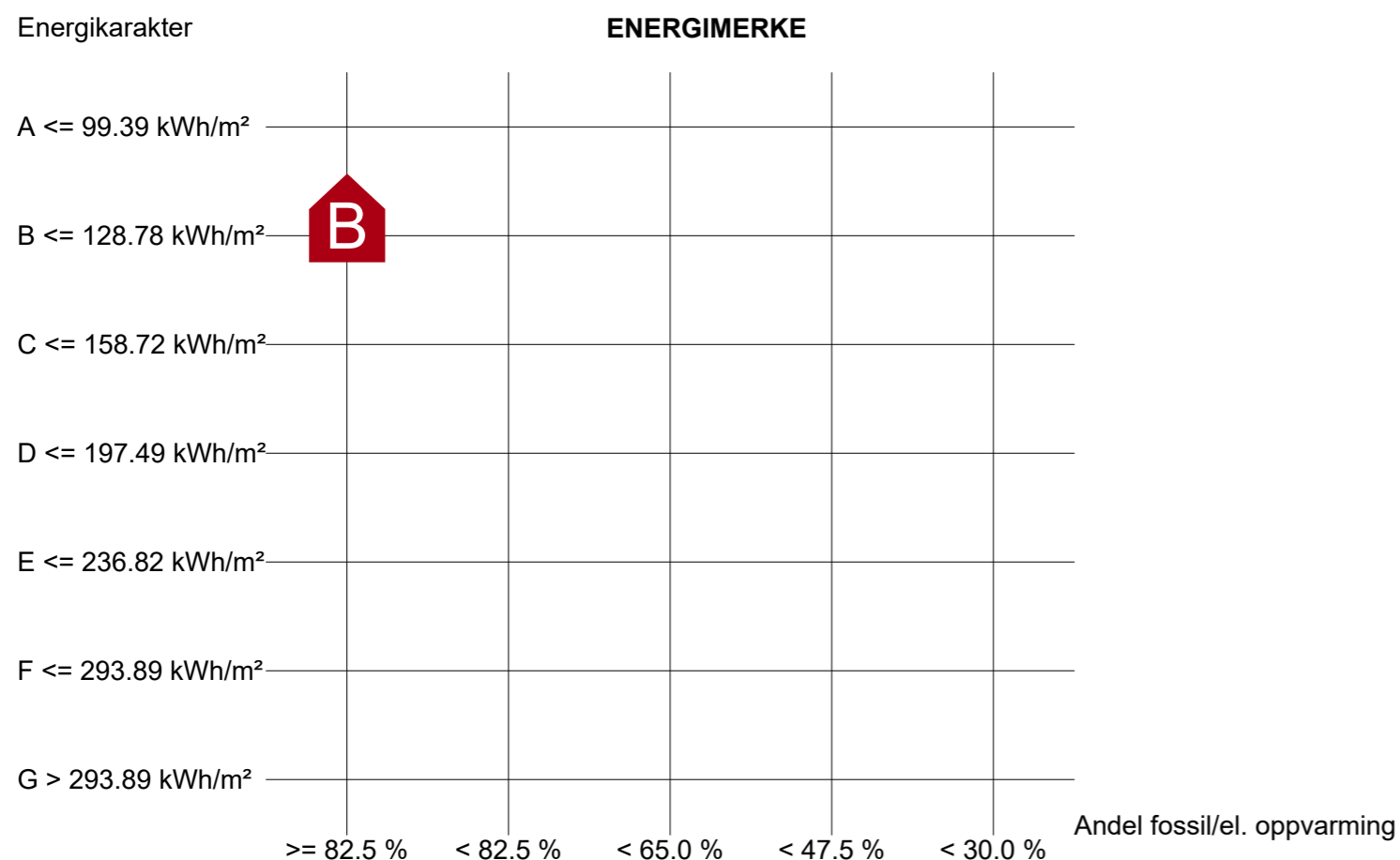
Dato: 19.10.2022

Asknr:	56716
Kunde:	Øster Hus AS
Prosjektnavn:	Vedafjell BFS 1
Bygningskategori:	2.stk Enebolig
Rev:	
Utført av:	Optimera v/Joar Vignes

Bygningsdel:	U-verdi:	Beskrivelse:	Henvisning:
Dør/Vindu	0,900		
Gulv på grunn	0,190	Betongdekke, 200 EPS dremsplate kl.38	Vartdalplast.no
Yttervegg mot friluft	0,208	Bindingsverk 48 mm, 148+48 mm isolasjon.kl.34 + asfaltplate	Glava.no
Yttervegg mot friluft #2	0,194	Kjerne/utv. Isol. Betongvegg 100 mm + 100 mm innv.isol. Kl.34	Byggdetaljer 471.451
Vegg under terreng	0,194	Kjerne/utv. Isol. Betongvegg 100 mm + 100 mm innv.isol. Kl.34	Byggdetaljer 471.451
Skråtak	0,132	Tresperrer 48 mm, 300 mm isolasjon Kl.34	Glava.no

Annet:	Verdi:
Varmegjenvinning ventilasjon:	80 %
Spesifikk vifteeffekt:	1,5
Normalisert kuldebroverdi:	0,05
Lekkasjetall:	0,9
Sol faktor (G-faktor)	0,51
Energiforsyning:	Hel elektrisk bygning (boligen må ha pipe, ettersom den mangler vannbåren oppvarming)
For mer info se Simien Rapport	

Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 08:25 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;



Beregnet levert energi normalisert klima: 108.02 kWh/m^2
 Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0%

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	108 kWh/m^2
Energibruk lokalt klima	99 kWh/m^2

Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 08:25 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Forventet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	19689 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	0 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	19689 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	172	
Areal tak [m ²]:	89	
Areal gulv [m ²]:	68	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	55	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	182	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	437	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,20	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,15	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,90	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	30,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	21	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,90	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 08:25 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,51	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,93/0,93/0,96/0,96	

Simuleringsnavn: Energimerke
 Tid/dato simulering: 08:25 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Joar Vignes
Kommentar	

Simuleringsnavn: Evaluering
 Tid/dato simulering: 08:23 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Resultater av evalueringen		Beskrivelse
Energiltak		Bygningen tilfredsstillter ikke kravene til energiltak i §14-2 (2)
Varmetapsramme		Bygningen tilfredsstillter ikke omfordeling energiltak (varmetapstall) ihht. §14-2 (2)
Energiramme		Bygningen tilfredsstillter energirammen ihht. §14-2 (1)
Minstekrav		Bygningen tilfredsstillter minstekravene i §14-3
Luftmengde ventilasjon		Luftmengdene tilfredsstillter minstekrav gitt i NS3031:2014 (tabell A.6)
Energiforsyning		Fossilt brensel benyttes ikke i oppvarmingsanlegget (§14-4)
Samlet evaluering		Bygningen tilfredsstillter byggeforskriftenes energikrav

Energiltak (§14-2 (2))		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Samlet glass-, vindus og dørareal delt på bruksarealet [%]	30,4	25,0
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,20	0,18
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	0,13
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,15	0,10
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m ² K]	0,90	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]	0,05	0,05
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,9	0,6
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	80	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	1,50

Omfordeling energiltak (§14-2 (2), varmetapstall)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
Varmetapstall yttervegger	0,19	0,18
Varmetapstall tak	0,06	0,06
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,06	0,04
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,27	0,20
Varmetapstall kuldebroer	0,05	0,05
Varmetapstall infiltrasjon	0,05	0,03
Varmetapstall ventilasjon	0,08	0,08
Totalt varmetapstall	0,76	0,64

Simuleringsnavn: Evaluering
 Tid/dato simulering: 08:23 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Energiramme (§14-2 (1), samlet netto energibehov)		Verdi
1a Beregnet energibehov romoppvarming		36,6 kWh/m ²
1b Beregnet energibehov ventilasjonsvarme (varmebatterier)		4,1 kWh/m ²
2 Beregnet energibehov varmtvann (tappevann)		29,8 kWh/m ²
3a Beregnet energibehov vifter		4,4 kWh/m ²
3b Beregnet energibehov pumper		0,0 kWh/m ²
4 Beregnet energibehov belysning		11,4 kWh/m ²
5 Beregnet energibehov teknisk utstyr		17,5 kWh/m ²
6a Beregnet energibehov romkjøling		0,0 kWh/m ²
6b Beregnet energibehov ventilasjonskjøling (kjølebatterier)		0,0 kWh/m ²
Totalt beregnet energibehov		103,9 kWh/m ²
Forskriftskrav netto energibehov		108,8 kWh/m ²

Minstekrav (§14-3)		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,20	0,22
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,15	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m ² K]	0,9	1,2
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,9	1,5

Energiforsyning (§14-4 (1))		Verdi
Bruker fossilt brensel til oppvarming		Nei

Simuleringsnavn: Evaluering
 Tid/dato simulering: 08:23 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Krav til isolering av rør, utstyr og kanaler (§14-3 (2))

Rør, utstyr og kanaler som er knyttet til bygningens varmesystem skal isoleres. Isolasjonstykkelsen skal være økonomisk optimal beregnet etter norsk standard eller en likeverdig europeisk standard.
 Dette er ikke en del av evaluering i SIMIEN og må derfor dokumenteres på annen måte.

Krav til løsninger for energiforsyning i småhus (§14-4 (4))

Boenheter i småhus skal oppføres med skorstein.
 Kravet til skorstein gjelder ikke dersom boenheten har vannbårent oppvarmingsanlegg
 Kravet til skorstein gjelder ikke dersom årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus i NS3700:2013
 Dette kravet er ikke en del av evalueringen i SIMIEN og må dokumenteres på annen måte

Energibudsjett reelle verdier (§14-2 (5))

Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	5438 kWh	29,8 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	536 kWh	2,9 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)	5430 kWh	29,8 kWh/m ²
3a Vifter	799 kWh	4,4 kWh/m ²
3b Pumper	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Belysning	2076 kWh	11,4 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr	3194 kWh	17,5 kWh/m ²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	17473 kWh	95,9 kWh/m ²

Simuleringsnavn: Evaluering
 Tid/dato simulering: 08:23 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Levert energi til bygningen (beregnet)

Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	18103 kWh	99,3 kWh/m ²
1b El. til varmepumpesystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
1c El. til solfangersystem	0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m ²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m ²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6. Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m ²
7. Solstrøm til egenbruk	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Totalt levert energi, sum 1-7	18103 kWh	99,3 kWh/m ²
Solstrøm til eksport	-0 kWh	-0,0 kWh/m ²
Netto levert energi	18103 kWh	99,3 kWh/m ²

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	172	
Areal tak [m ²]:	89	
Areal gulv [m ²]:	68	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	55	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	182	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	437	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,20	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,13	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,15	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,90	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	30,4	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	21	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,90	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	80	

Simuleringsnavn: Evaluering
 Tid/dato simulering: 08:23 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	80,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,94	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	80	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)		
Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,51	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	0,93/0,93/0,96/0,96	

Simuleringsnavn: Evaluering
 Tid/dato simulering: 08:23 19/10-2022
 Programversjon: 6.017
 Simuleringsansvarlig: Joar Vignes
 Firma: Optimera AS
 Inndatafil: P:\...Øster Hus AS-Vedafjell BFS1-56716.smi
 Prosjekt: Vedafjell BFS1
 Sone: Bolig 1;

Inndata bygning	
Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Joar Vignes
Kommentar	

Side 1 av 1

17.10.2025 06:19

Doknr.: 1284225 Tinglyst: 24.10.2025
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Løpenummer for forretning: 614.872.366
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr. 964965137
Navn SANDNES KOMMUNE
Adresse Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr. 985204470
Navn ØSTER HUS INVEST AS
Bruksenhe Adresse Welhavens vei 8, 4319 SANDNES
Ulik hjemmelshaver: NEI

Avgiverieendom(mer)
Knr. 1108 Gnr. 34 Bnr. 820 Fnr.
Knr. 1108 Gnr. 34 Bnr. 903

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans
Eierforhold
Aktuell eier ØSTER HUS INVEST AS
Bruksenhe Adresse Welhavens vei 8, 4319 SANDNES
Andel 1 / 1

Ny matrikkelenhet
Knr. 1108 Gnr. 34 Bnr. 903
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Side 1 av 3

Pantedokument **Rett kop** Pantrett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

28/9/23
Marianne D. Lammello
CMS Kluge Advokatfirma AS

Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd.

Plass for tinglysingsstempel

**Doknr.: 1073081 Tinglyst: 02.10.2023
STATENS KARTVERK**

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)

Navn Øster Hus Invest AS	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer 985 204 470
-----------------------------	--

Angivelse av pantkravets størrelse

Beløp 150.000.000,-	Valuta NOK	Beløp med bokstaver etthundreogfemtillionerkroner
Tilleggsansvar		

2. Panthaver

Navn Øster Hus AS	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer 986 943 463
----------------------	--

3. Panteobjekt

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1108	Sandnes	34	820-831			1/1

4. Avtalt prioritet

Pant og vråidighet ikke prioritet til fordel for pantedokument til DNB BANK ASA og 984 851 006 stort bl. 1.000.000.000,-

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Panteobjekt(ene) kan ikke overskjøtes/overdras, pantsettes m. m. uten samtykke fra Øster Hus AS, orgnr. 986 943 463

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)

Forsikring ev. bestemmelser om pantsitters plikt til forsikring av pantet	
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Panthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og panthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor arververer de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor pant-haveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelser i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	Pantedokumentet tjener som sikkerhet mot tvungne rettsstiftelser på formell hjemmelshaver hånd, og for korrekt oppgjør mellom Øster Hus Invest AS og Øster Hus AS, iht avtale av 14.09.2023.

Dato 18.09.2023
Pantsitters underskrift

AdvokatOnline.no DokID 545 basert på Statens Kartverk rev 10/17 Pantedokument - Pantrett i fast eiendom Side 1 av 3



7. Erklæring om sivilstand m.v. for pantsetteren/pantsetterne	
1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er pantsetterne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.	
Underskrifter og bekreftelser	
Jeg/vi gir herved panthaver slik panterett som spesifisert ovenfor	
Sted, dato Sandnes, 18.09.2023	
Pantsetter(ne)s underskrift(er) 	Gjentas med blokkbokstaver Arild-Sie for Øster Hus Invest AS NIAL ØSTERHUS
Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Terje Helland
Adresse 4352 Kleppe	
2. vitneunderskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Hilde Roa Bergesen
Adresse 4016 Stavanger	
Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.	
Sted, dato	
Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Dato 18.09.2023	Pantsetters underskrift
--------------------	-----------------------------

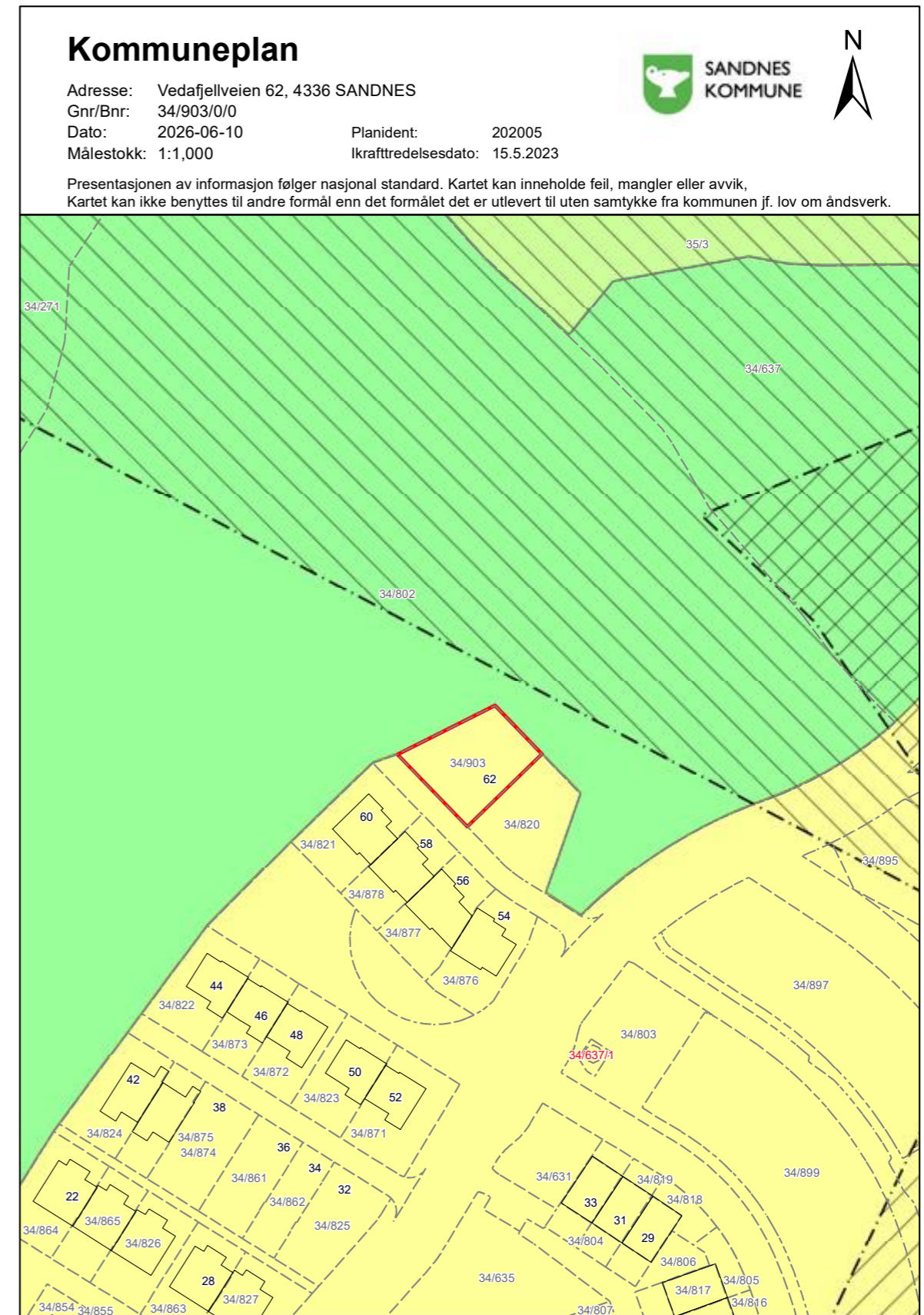
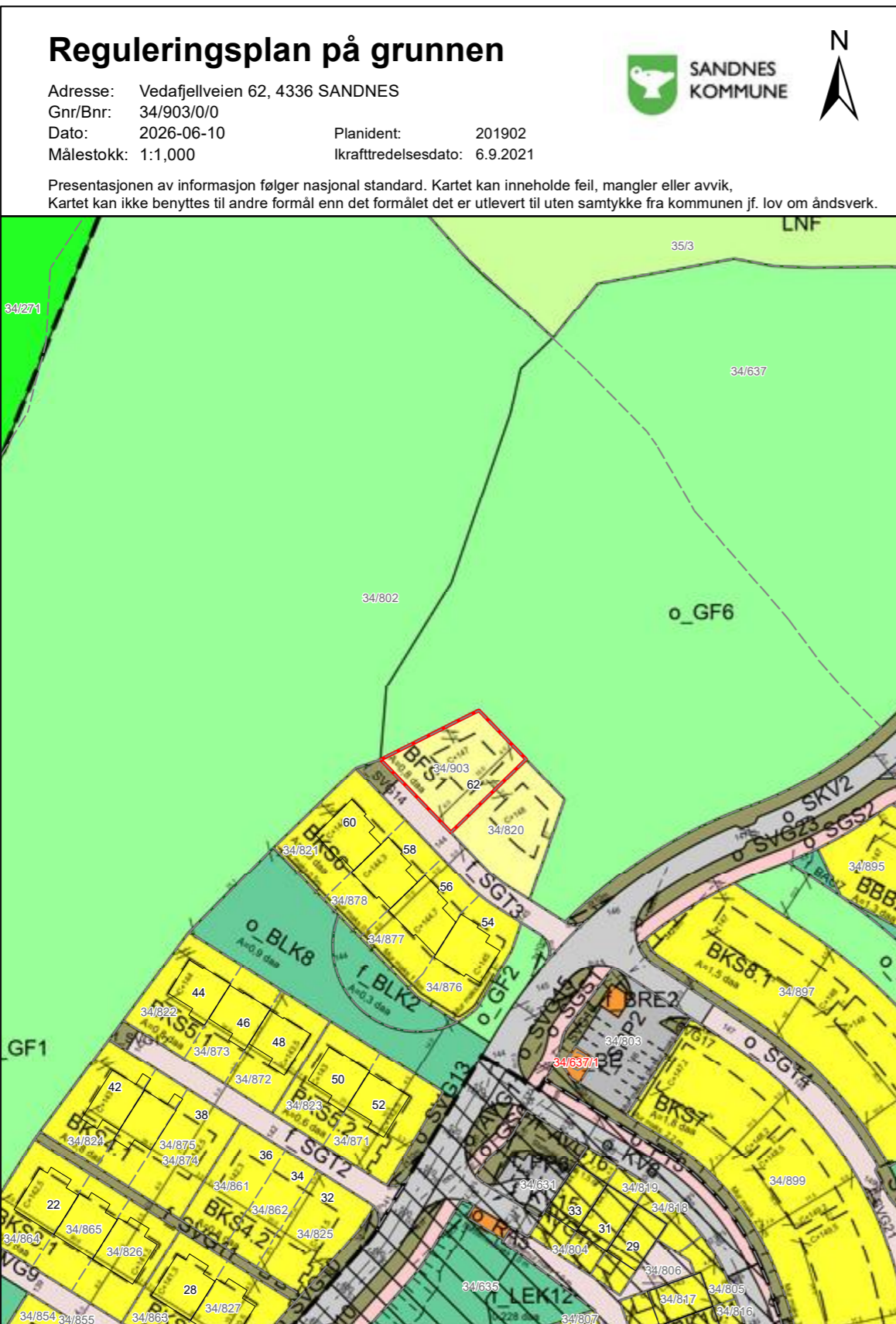


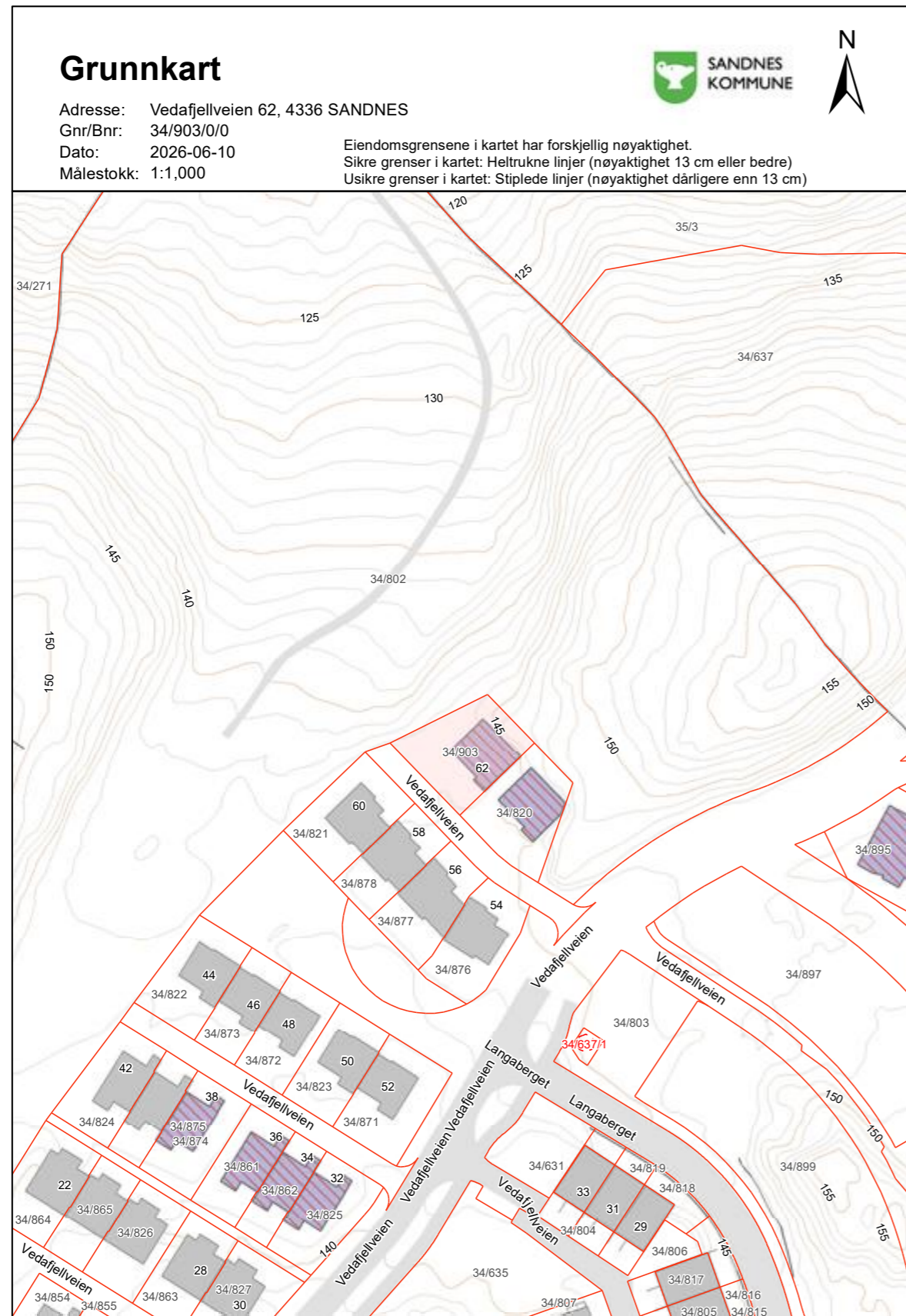
8. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver(ne)		
(fylles bare ut dersom pantsetter og hjemmelshaver ikke er samme person)		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som hjemmelshaveren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.		
Underskrifter og bekreftelser - hjemmelshaver(ne)		
Jeg/vi samtykker herved i pantsettelsen som spesifisert ovenfor		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
Som hjemmelshaver(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.		
Sted, dato		
Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
Adresse		

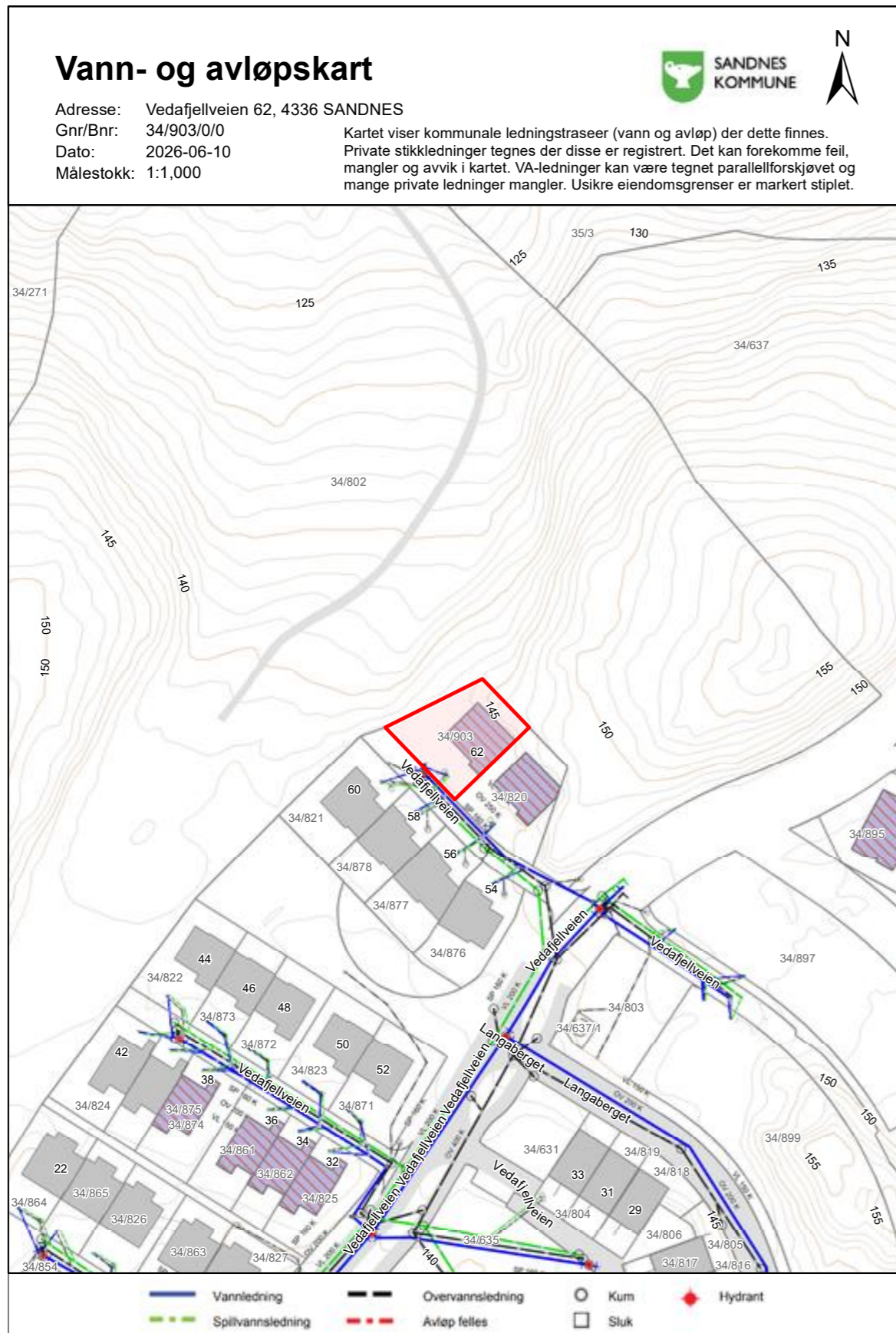
Samtykker i at dokumentet kan tinglyses
 CMS Kluge Advokatfirma AS
 Org.nr. 913 296 117 28/9/23

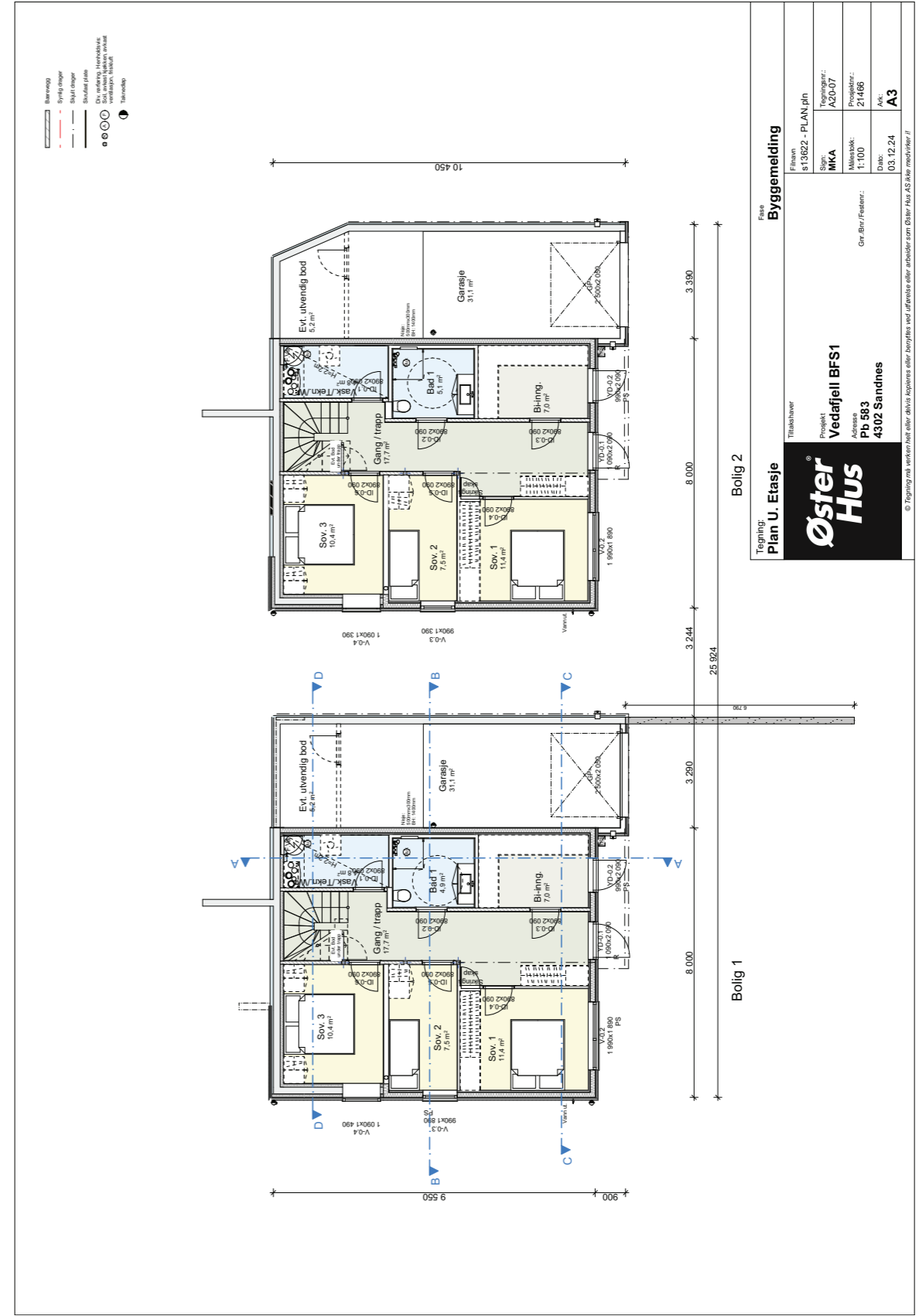
 Olav Todnem
 advokat

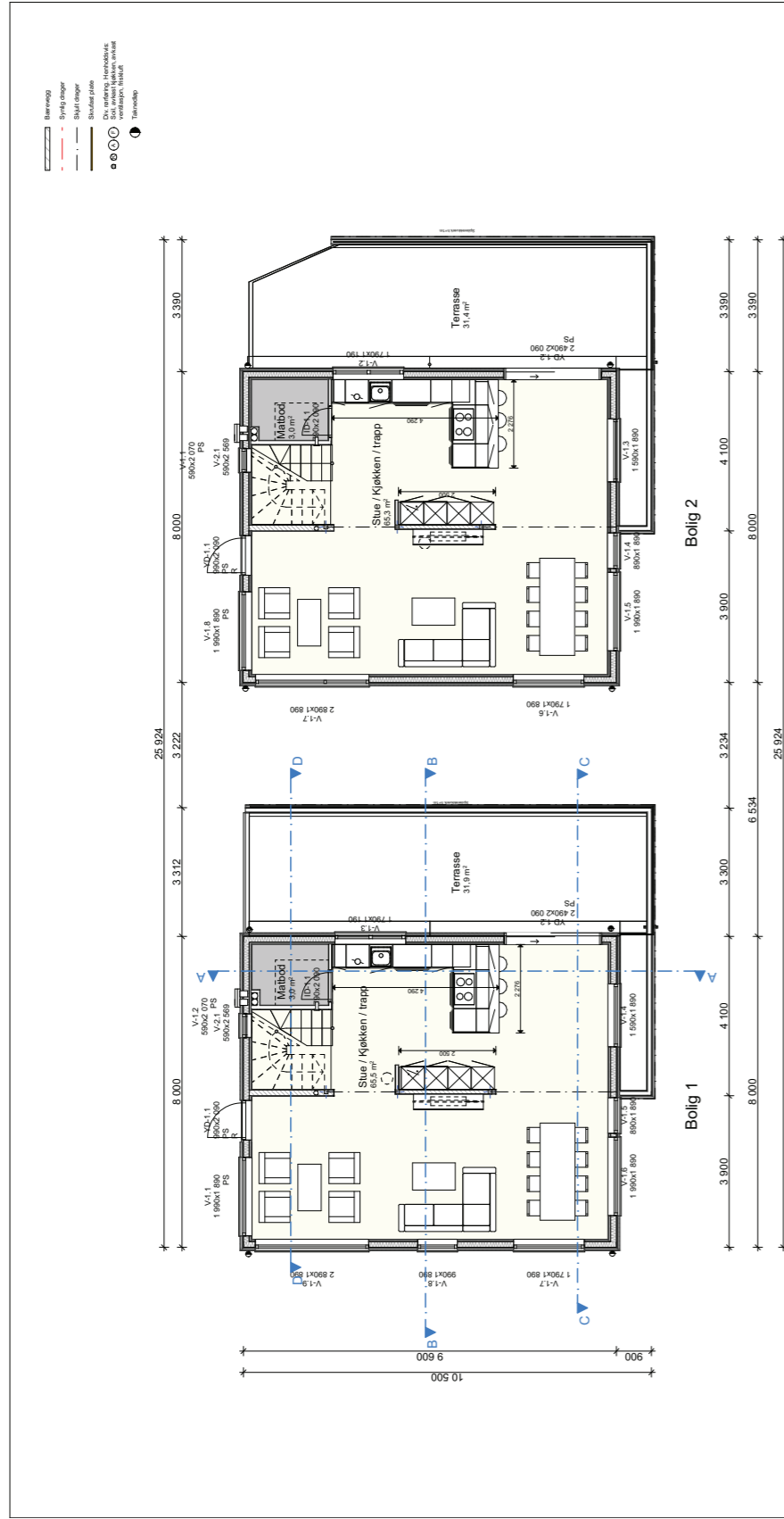
Dato 18.09.2023	Pantsetters underskrift
--------------------	-----------------------------











Tegning: **Plan 1. Etasje**

Prosjekt: **Øster Hus**

Byggemelding

Plan nr: **13622 - PLAN pH**

Stad: **MKA**

Målestokk: **1:100**

Dato: **03.12.24**

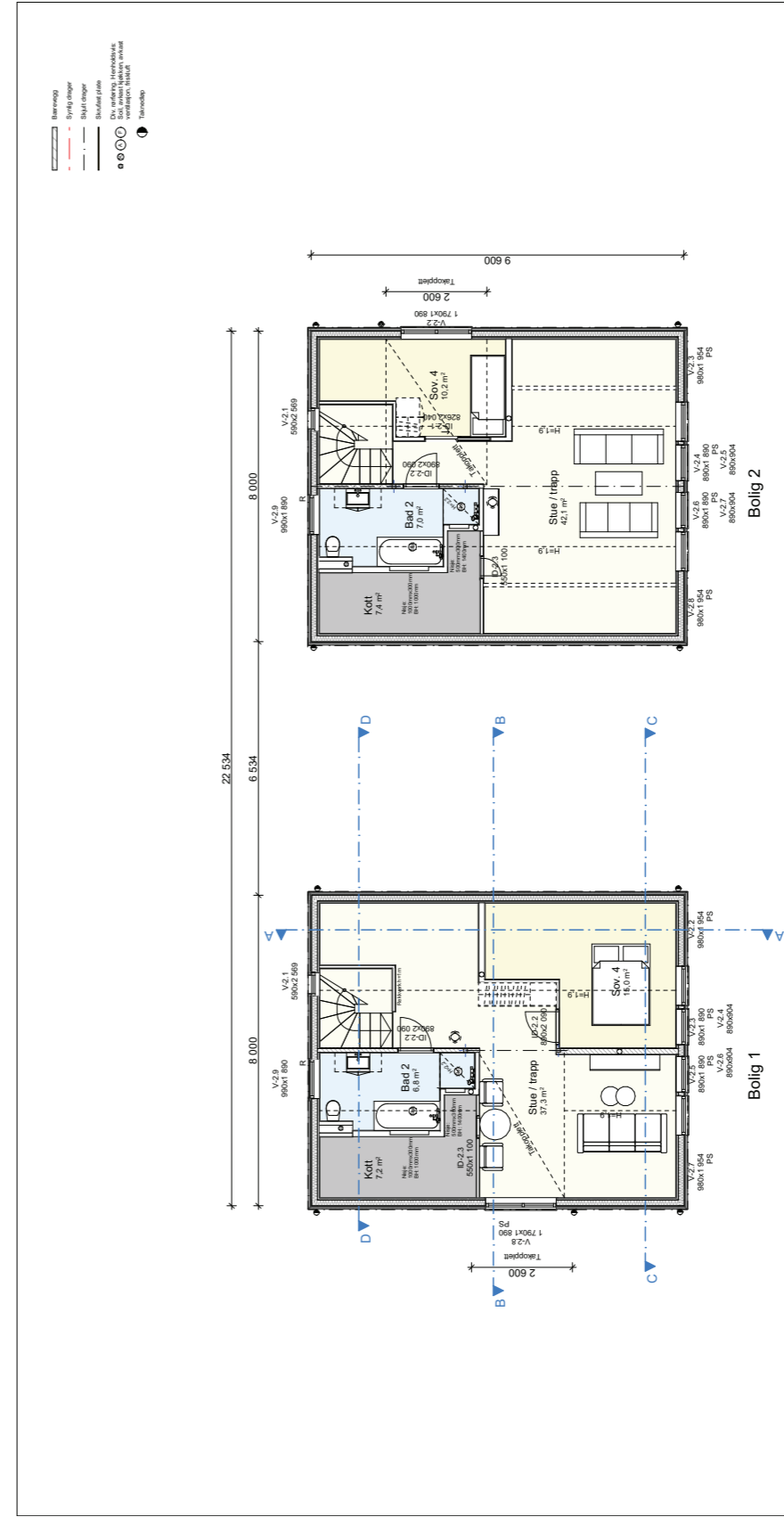
Ark: **A3**

Prosjekt: **Vedafjell BFS1**

Adresse: **Pb 583 4302 Sandnes**

Dir./Bnr./Feiener.: **Øst-Hus AS**

© Tegning på arkivrett eller annen kognitiv eller skriftlig ved. Forfatter eller arkitekt som Øst-Hus AS ikke medfører. //



Tegning: **Plan 2. etasje**

Prosjekt: **Øster Hus**

Byggemelding

Plan nr: **13622 - PLAN pH**

Stad: **MKA**

Målestokk: **1:100**

Dato: **03.12.24**

Ark: **A3**

Prosjekt: **Vedafjell BFS1**

Adresse: **Pb 583 4302 Sandnes**

Dir./Bnr./Feiener.: **Øst-Hus AS**

© Tegning på arkivrett eller annen kognitiv eller skriftlig ved. Forfatter eller arkitekt som Øst-Hus AS ikke medfører. //



Attestert kopi av dok.nr. 2023/36709/200
Attestingstidspunkt 2026-06-10 10:45

Side 1 av 2

Innsender iht. følgebrev/
Innsender ikke oppgitt:
986204470
org.nr./fødselsnr.

K. Lyng
6/1-23
KOPPI

ERKLÆRING

Undertegnede, Øster Hus Invest AS, org nr. 985 204 470 er hjemmelshaver til følgende eiendommer i Sandnes kommune:

Gnr 34 bnr 803, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831 og 832

Undertegnede erklærer med dette følgende rettighetsforhold vedrørende ovennevnte eiendommer eller eiendommer som senere blir fradelt ovennevnte eiendommer:

- LEDNINGSNETT, KABLER OG GATELYS MV.**
Enhetene
 - Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137, og
 - Lyse AS org.nr. 980 001 482, og
 - Lyse Lnett AS org.nr. 980 038 408, og
 - Lyse Fiber AS org.nr. 993 933 988, og
 - Lyse Lux AS, org.nr. 923 119 159, og
 - Lyse Agon AS, org.nr. 928 092 062
 skal alle ha vederlagsfri og varig rett til
 - å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler for telefoni, strøm og kabel-tv
 - å oppføre, ha stående, vedlikehold og betjene gatelys, master og kabelskap på eiendommene
 - adkomst for å gjennomføre drift og vedlikehold av installasjoner og anlegg beskrevet i de to ovenstående strekpunkter
 Hjemmelshaver kan i ettertid ikke utføre tiltak som skader installasjoner eller anlegg, eller som vanskeliggjør drift og vedlikehold av disse uten at dette er avklart med rettighetshaverne.
- VEGANLEGG OG SKILT**
Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).
Sandnes kommune org.nr. 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt, og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.
- ANDRE FELLESANLEGG**
Hjemmelshavere må akseptere at det etableres felles postkassestativ på en eller flere av ovennevnte eiendommer, eller eiendommer/seksjoner som senere deles fra disse.

Doknr: 36709 Tinglyst: 11.01.2023
STATENS KARTVERK



Attestert kopi av dok.nr. 2023/36709/200
Attestingstidspunkt 2026-06-10 10:45

Side 2 av 2

K. Lyng
6/1-23
KOPPI

- PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING**
Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har pliktig medlemskap i feltets velforening.
- ANNET**
Eiendommer med felles private vann- og/eller avløpsledninger har plikt til å dekke utgifter til vedlikehold med en lik andel på hver tilkoblet enhet.
- TINGLYSING**
Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommene gnr 34 bnr 803, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831 og 832 i Sandnes.

Sandnes den 6/1-2023
for Øster Hus Invest AS

ARILD SIE

TINGLYST
- 9 APR. 2003 **Avtale**

SANDNES TINGRETT
DAGBOKNR.: 3420/03

Mellom Lyse Nett (LN) og eier av eiendommene gnr. ...34.... bnr. 3,6...i Sandnes kommune er det i dag inngått følgende avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings kabelanlegg på eiendommen:

Trasélengde ca....390.m.....over eiendommen:
Grøftedybde ca:...1,3.m

Kabeltraséen er avtalt på forhånd, og er vist på vedlagt kartutsnitt i målestokk 1:2500

1401

✓ 1. Grunneier gir LN:

- ✓ • Stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde høyspennings kabelanlegg over eiendommen.
- Rett til å fornye eller å bygge om anlegget, dersom dette ikke medfører utvidelse av sikringssonen.
- ✓ • Rett til nødvendig adkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter.

2. For rettighetene nevnt ovenfor forutsettes følgende:

- Enhver skade eller ulempe som påføres eiendommen i forbindelse med anleggning av kabler eller senere skal utbedres av LN uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle avlingstap, skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre, erstattes etter særskilt avtale eller skjønn.
- Eksisterende rettigheter (båndlagt belte) knyttet til 50 kV linjen som går over eiendommen, og som skal rives, faller bort og strykes fra grunnboken.

3. Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene for eksempel ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal LN kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av LN. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnadene med dette.

4. I en sikringszone langs kabeltraséen båndlegges et belte på 7 meter, 3,5 meter til hver side av senterlinjen. I sikringssonen har LN rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

- 1 -

Doknr: 3420 Tinglyst: 09.04.2003 Emb: 043
STATENS KARTVERK, FAST EIENDOM

5. Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. LN betaler omkostningene med tinglysingen.

Skaset, den 22/2 - 01

hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 3,6

Skaset ✓

LYSE NETT AS

Torgeir Prostand

Personnr. 190942

- 2 -



Attestert kopi av dok.nr. 1995/7883/43
Attesteringsstidspunkt 2026-06-10 10:44

Side 1 av 6

REGISTRERT
05 OKT. 1995
SANDNES
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 7883/95

Sandnes Kommune
Postboks 588, Krossen
4301 SANDNES

Teknisk Etat /SKA-SAND.DOC 24.08.95

VEDR: VANNBASSENG FOR SKAARLIA

Erklæring.

Sandnes Kommune gis rett til å plassere vannbasseng og vannledning som vist på vedlagte kart (bilag 2).

Sandnes Kommune gis rett til å anlegge adkomstvei til vannbassenget som følger eksisterende gårdsvei og opparbeides videre som vist på vedlagte kart (bilag 2).

Adkomsten skal stenges ved innkjørselen med låsbar port.

Disse rettighetene gis under forutsetning av at Sandnes Kommune har ansvaret for vedlikeholdet.

Som helt og full kompensasjon for disse rettighetene skal utbygger (A/S Betong) vederlagsfritt opparbeide markavei videre som vist på vedlagte skisse fra 2 til 3.

Med hilsen
Knut Skår
Knut Skår
grunneier

Doknr: 7883 Tinglyst: 05.10.1995 Emb: 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

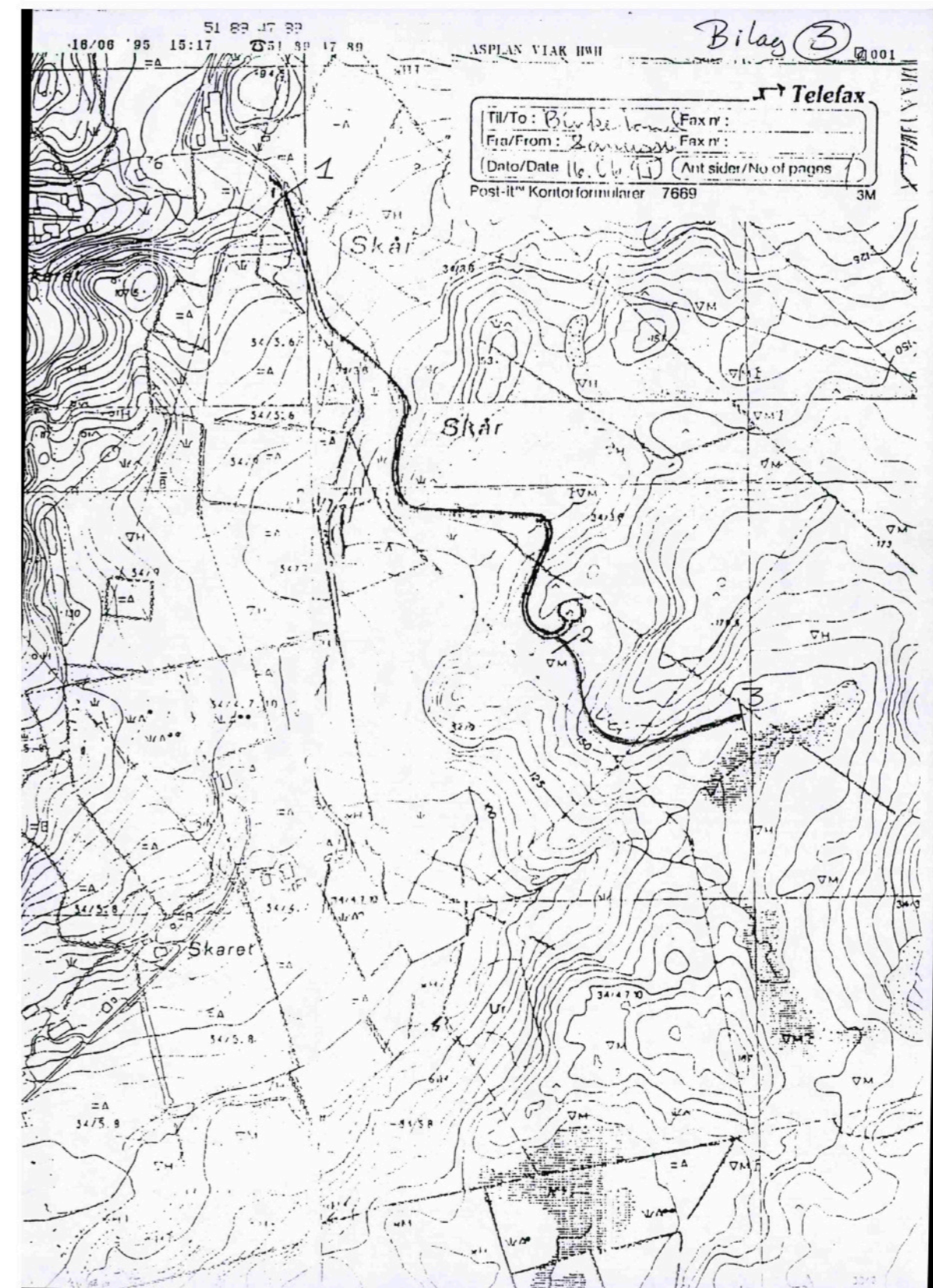
Denne avtale tinglyses på gnr. 34, bnr. 3.6

Kopi sendes A/S Betong som utbygger



Attestert kopi av dok.nr. 1995/7883/43
Attesteringsstidspunkt 2026-06-10 10:44

Side 2 av 6





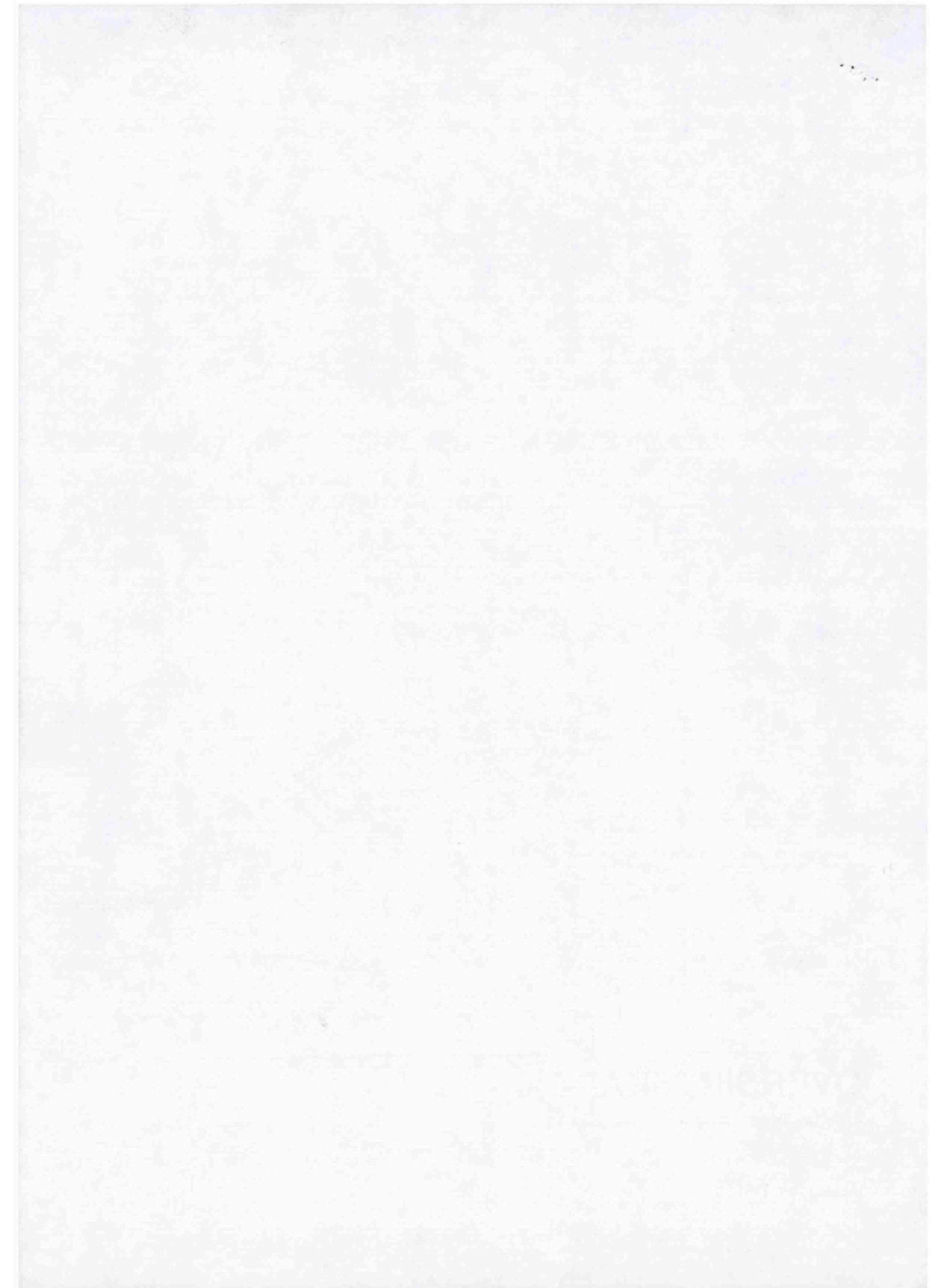
Attestert kopi av dok.nr. 1995/7883/43
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 10:44

Side 5 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 1995/7883/43
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 10:44

Side 6 av 6



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

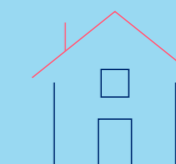
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, 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, varmpumper 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. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vedafjellveien 62, 4336 SANDNES. Gnr. 34, bnr. 903, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1230260159
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, 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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



 proaktiv.no



Ordin Fikstvedt
Eiendomsmegler / Fagansvarlig
/ Partner
928 06 297
of@proaktiv.no

PROAKTIV

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