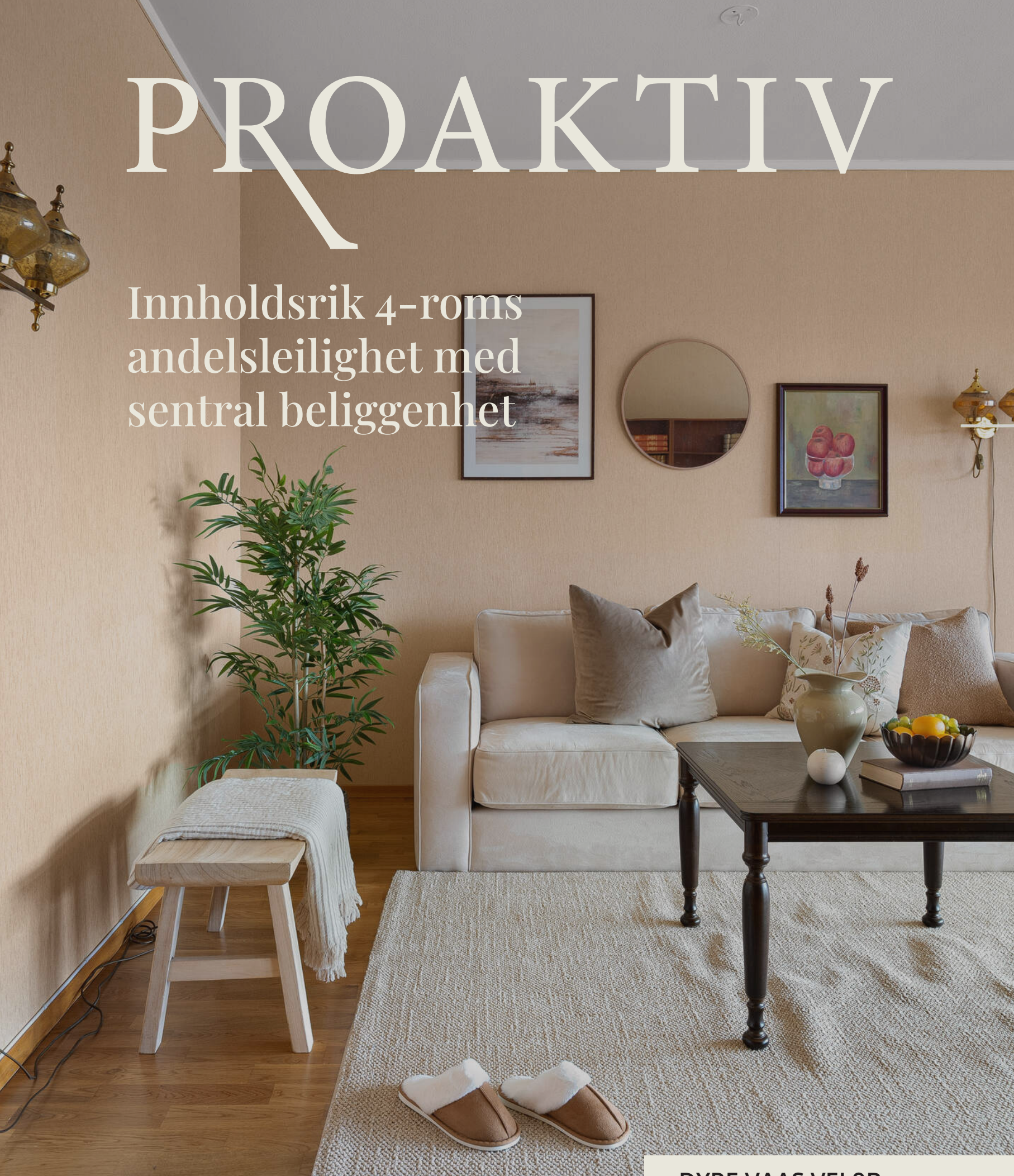


PROAKTIV

Innholdsrik 4-roms
andelsleilighet med
sentral beliggenhet



DYRE VAAS VEI 9B





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

- **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

- **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

VARATUN

Innholdsrik 4-roms andelsleilighet med god planløsning og sentral beliggenhet - Innglasset balkong på 29 m² - Garasje



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 69, bnr. 1028, andelsnr. 53, org.nummer 946353353 i DYRE VAAS VEI BORETTSLAG

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 535.211,-

Totalpris: 3.743.607,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 4/3

BRA: 158 m²

BRA-i: 107 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering på egen garasjeplass.

Tomt: 21124 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.594,-

Felleskostnader inkl.: drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, garasje og strøm i fellesområde.

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
40	109		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

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

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon 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 riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



VARATUN

Kommune: Sandnes / Område: Varatun

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

Eiendommen ligger attraktivt til på Varatun i Sandnes, i et etablert og rolig boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du med nærhet til både butikker, servicetilbud, skoler, barnehager og gode fritidsmuligheter.

Kvadrat kjøpesenter ligger like i nærheten og byr på et stort utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Det er også kort vei til Sandnes sentrum, med ytterligere shopping- og servicetilbud samt gode kollektivforbindelser. Med kort vei til både buss- og togforbindelser er beliggenheten svært praktisk for både jobb- og fritidsreiser.

For den aktive finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet ved Varatunparken. Området har også flere idretts- og aktivitetstilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Dyre Vaas vei Linje 2, X40	2 min  0.1 km
 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min  2.5 km
 Stavanger Sola	14 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min  12.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Varatun	7 min 
Rema 1000 Lura Søndagsåpent	11 min  0.9 km

VARER/TJENESTER

 Kvadrat	15 min 
 Vitusapotek Lura	12 min 

SPORT

 Varatun Ballspill	3 min  0.2 km
 Actionball Fotball, sandvolleyball, squash	7 min  0.5 km
 InterPadel Sandnes	7 min 
 SATS Trim Towers	11 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 IONITY GmbH IONITY Lura	12 min 
 Uno-X Lura	13 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til by, natur og et godt utvalg av servicetilbud.



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



Bebyggelse

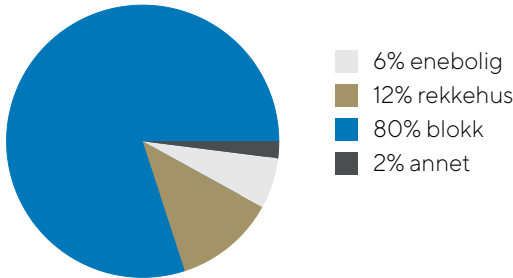
Stort sett bolig- og blokkbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Lura skole (1-7 kl.) 300 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Smeaheia skole (1-7 kl.) 340 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	20 min 1.5 km
Giske ungdomsskole (8-10 kl.) 483 elever, 34 klasser	11 min 0.9 km
WANG Ung Sandnes (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.2 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	5 min 2.6 km

BARNEHAGER

Varatun bhg. - Varatunhagen (0-5 år) 81 barn	4 min 0.3 km
Varatun barnehage (0-6 år) 108 barn	7 min 0.5 km
Håholen barnehage (0-5 år) 48 barn	8 min 0.7 km



VELKOMMEN TIL DYRE VAAS VEI 9B

Vi starter utendørs – det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering på egen garasjeplass.

Tomtestørrelse

21124 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, garasjer, veier, uteområder, gangstier, boder og plen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskillev, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Det er gitt 2 stk. TG3 og 7 stk. TG2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG3, store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Gulvbelegget er løst mot sluket, det er ikke klemt her.
Det er økte fuktverdier i gulvet rundt sluket.
Det er ingen membran på veggene rundt utslagsvasken, kun malte plater og malt betong.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dørene tar i karm og gulv.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør

med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert noe forhøyede verdier i gulvet rundt sluket.
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er noe lite avtrekk i ventilatoren.
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert noe forhøyede verdier i gulvet rundt sluket.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

3. etasje: Gang, bad, 3 soverom, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, bod, innglasset balkong

1. etasje: Bod og garasje

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 22 kvm

Total BRA: 22 kvm

3. etasje

BRA-i: 107 kvm

BRA-b: 29 kvm

Total BRA: 136 kvm

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

Standard

Velkommen til en innholdsrik 4-roms andelsleilighet beliggende i et veletablert boligområde, skjermet fra trafikk og støy.

Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med nærhet til det meste du skulle trenge i hverdagen for å trives i lang tid.

Leiligheten har en praktisk planløsning med gode løsninger

som gir en komfortabel og funksjonell hverdag.

3. etasje:

- Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy.

- Romslig stue som kan innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse. Stuen er oppvarmet via varmepumpe fra 2021.

- Kjøkkenet har profilerte eikefronter og benkeplate av laminat, samt rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen i en delvis åpen løsning med naturlig plass til spisebord, hvor den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen.

- Fra spisestuen har man direkte tilkomst til sør-vestvendt balkong på hele 29 m². Med gode solforhold, innglassing og plass til flere sittegrupper ligger alt til rette for hyggelige sammenkomster året rundt.

- Vaskerom med belegg på gulv, utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

- Praktisk bod med god lagringsplass.

- Bad med dusjkabinett, vegghengt baderomsmøbel, belegg på gulv samt varmekabler.

- Toalettrom med belegg på gulv, gulvfestet toalett og servant.

- 3 gode soverom der hovedsoverom er av ekstra størrelse med innebygde garderober. Soverommene kan innredes med både dobbeltseng og garderobeløsning.

Andelen disponerer egen garasje, samt utvendig bod med



god lagringsplass og lett tilgjengelighet.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

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

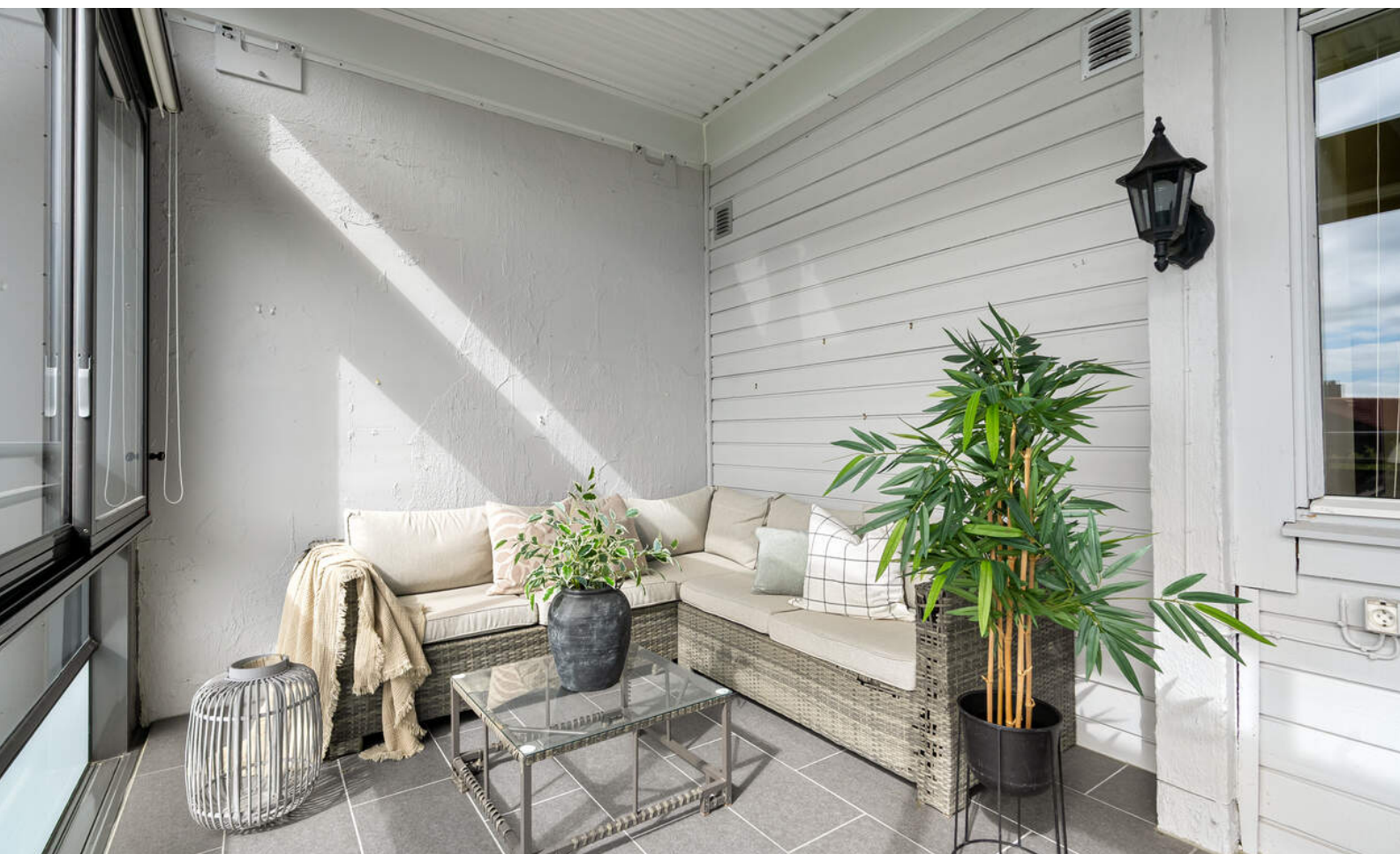
Elektrisk.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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











VASKEROM MED
UTSLAGSVASK OG
OPPLEGG TIL
VASKEMASKIN



BAD OG TOALETTRUM









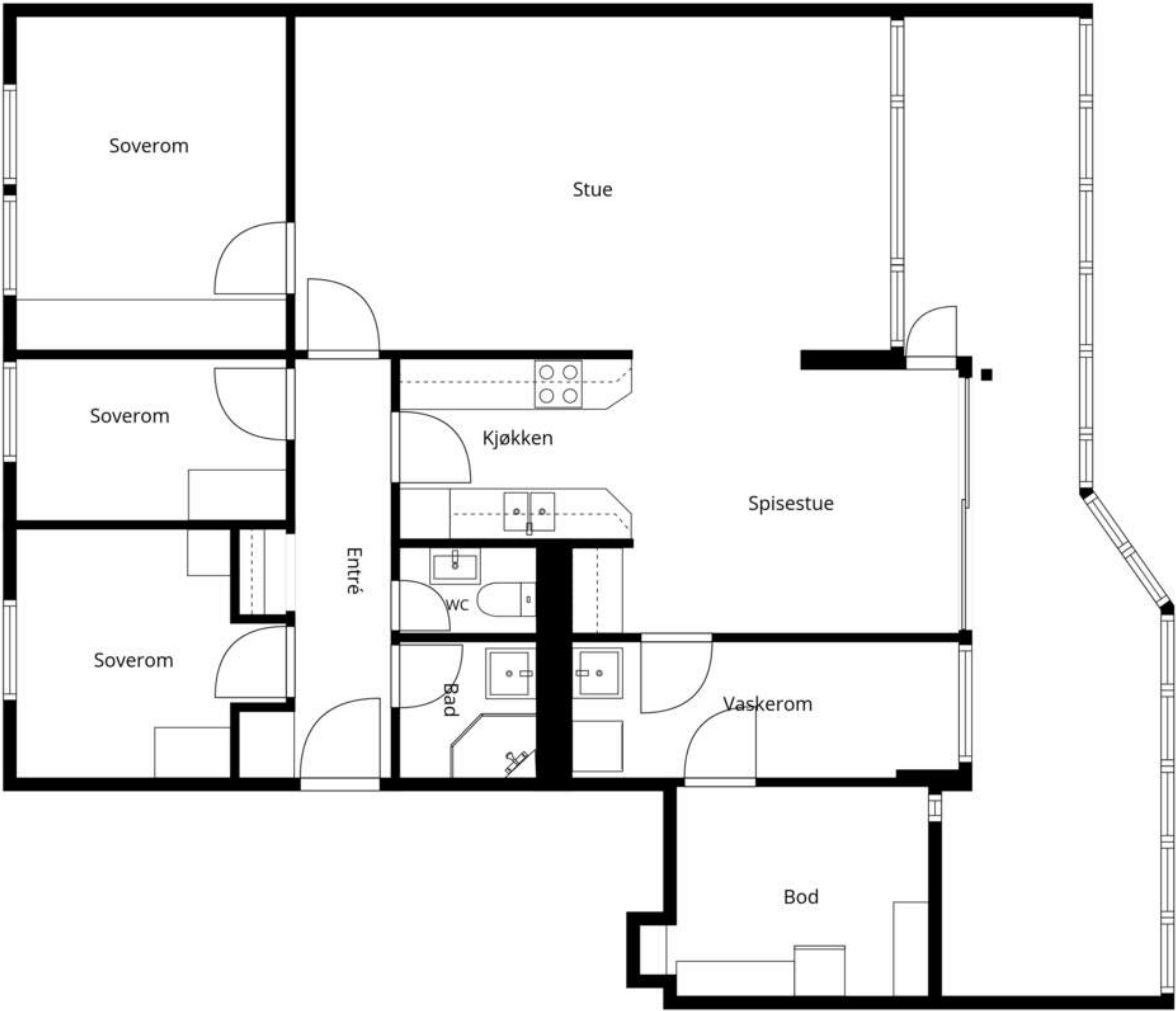
LYS OG INNBYDENDE
ENTRÉ MED PLASS TIL Å
HENGE FRA SEG
YTTERTØY



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

3. etasje



Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

21124 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, garasjer, veier, uteområder, gangstier, boder og plen.

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om borettslaget

- Borettslaget består av 84 andeler
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Kabel TV gjennom Canal Digital
- Vaktmestertjenester: Boservice AS
- 69 andeler har garasje som følger andelen, disse er registrert som objekt garasje i felleskostander.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

7.594,-

Felleskostnader inkluderer

drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, garasje og

strøm i fellesområde.

Andel fellesgjeld

535.211,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 13560526, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 04.08.2026: 21 768 144
Andel av saldo: 306 612
Første termin/første avdrag: 01.02.2015 (siste termin 01.08.2039)
Termin jan og juli

Lånenummer: 16368921428, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 112
Saldo per 04.08.2026: 16 229 624
Andel av saldo: 228 600
Første termin: 28.12.2024 Første avdrag: 28.03.2025 (siste termin 28.06.2054)

Andel fellesformue

29.643,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr 6 167 321,-

Driftsutgifter til sammen kr 8 486 792,-
Årsresultatet gir da et underskudd på kr -2 319 471,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr 2 628 985,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr 6 545 237,-

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
PolisenummerSP1512696

Sikringsordning

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

922.161,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.688.643,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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.

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk B, datert 01.02.1973.

Det er gitt tillatelse for innglassing av balkong, men det er ikke gitt ferdigattest på det. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. fasadeendring settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

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**
Det er ingen tinglyste heftelser som følger eiendommen ved overdragelse.

Grunnboksdato

Onsdag, 26. august 2026

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H210 - Rød sone T-1442 og H220 - Gul sone T-1442
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn ved bygge- og anleggstiltak innenfor gul og rød sone. Framtidig arealbruk skal ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene i retningslinjen. Ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet skal støyutredes ihht. anbefalingene i T-1442/2021. Grenseverdier og kvalitetskriterier i T-1442/2021 gjelder. Unntak kan vurderes i lokalsenterområder og byutviklingsaksen dersom helsefaglig vurdering viser at støy kan håndteres.

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1:
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola , fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

Reguleringsplan
Id: 6804
Navn: Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 01/09/1969 00:00:00

Id: 6804

Navn: Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 01/09/1969 00:00:00

Id: 98125
Navn: Endret regulering for adkomst til Varatun gård
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 04/24/2001 00:00:00

Id: 85108
Navn: Reguleringsplan for deler av Varatun, endret og utvidet plan
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 10/08/1985 00:00:00

Id: 85308
Navn: Bebyggelsesplan for felt B1, Valldal, Varatun
Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 06/19/1985 00:00:00

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id: 202402
Navn: Detaljregulering for sykkelvei langs Dyre Vaas vei
Plantype: 35 - Detaljregulering
Status: 2 - Planforslag
Ikraftttredelse:
Planlagt tilrettelegging for etablering av sykkelvei langs Dyre Vaas vei, mellom Valldalhagen og bedriftsveien. Gjøres oppmerksom på at det til tider kan forekomme støy og omkjøringer grunnet veiarbeid.

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

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd

i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

535 211,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 725 211,00 (Kontraktsum totalt)

535 211,00 (Andel av fellesgjeld)

3 725 211,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 734 707,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 743 607,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut

fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at aviket 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Bente Kårvåg
Kate Kaarvaag

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 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 65 028 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger (Sommerkampanje 50% av 6 900 kr 3 450,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 500,00, Markedspakke Komplet (Originalt 26 900) kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / overtagelse (pr. stk.) kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 62 400.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport (ca pris, etter faktura fra takstmann) kr 13 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 697.

Totale kostnader kr. 88 097.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) 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 krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) 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.

Forkjøpsrett

Forhåndsutlysning av forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer, og vil være avklart 03.09. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dato salgsoppgave
26.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Dyre Vaas vei 9B

Postadresse

Dyre Vaas vei 9B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2003

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 95411913

Informasjon om selger

Selger

Kårvåg, Bente

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det har vært en liten lekkasje i det ene hjørnet på hoved soverommet - innerst til venstre. Reparasjon utført av fagfolk - leder i borettslaget har sikkert mer informasjon.

Balkongen er innglasset.

For ytterligere informasjon om leiligheten ta kontakt med leder i borettslaget, da jeg ikke har bodd der.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 86215310

Side 2

42DYRE VAAS VEI 9B

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Name

Bente Kårvåg

Date

2026-08-12

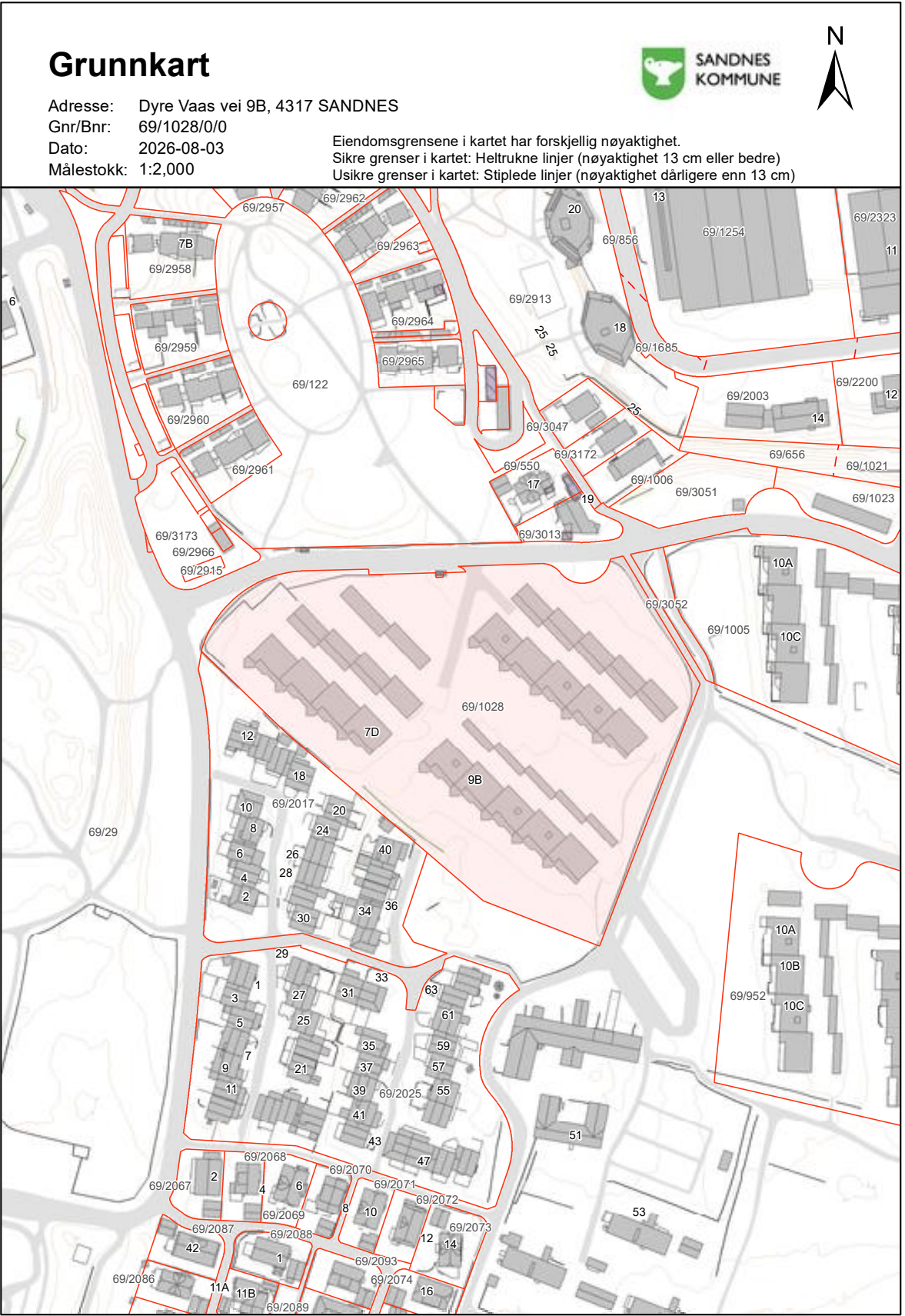
Identification

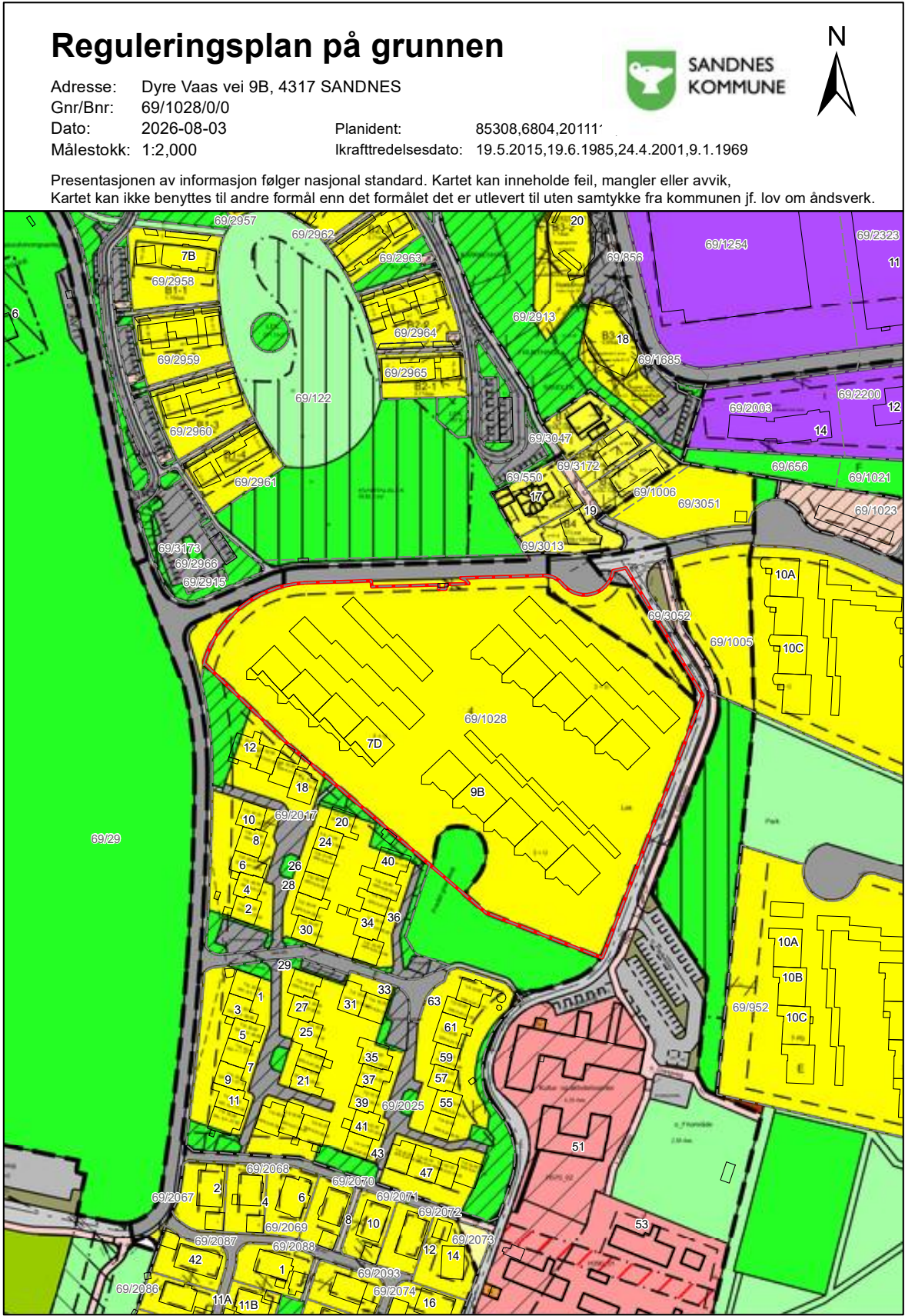
Bente Kårvåg

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROAKTIV.NO43





Tegnförklaring reguleringsplan

K0
L
K9
KT
kontrollager industriafgr. kontrolrulleri Kontroljenesteyng Angit- begjelse og anlægsformål kombineret med andre angitte hovedformål
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (analer)
Veg
Kjørevog
Fortaui
Torg
Gastuin
Gang-sykleveg
Gangveggjuareal/pgate
Sykkelanlegg
Annen veg grunn - tekniske anlegg
Annen veg grunn - grøntareal
Bane (nærere angitt baneformål)
Trasé for jernbane
Trase for sporveg/forsatsbane
Trase for railbane
Stasjons terminalbygg
Holds plass/platt om
Leskur/platformak
Tekniske bygg/konstruksjoner
Annen bane grunn - tekniske anlegg
Annen bane grunn - grøntareal
Lufthavn
Lufthavn - landings/taxebane
Lufthavn - terminalbygg
Lufthavn - hangarer/administrasjonbygging
Landingsplass for helikopter o.a.
Havn
Kai
Havneremiser
Havnelager
Molo
Navigasjonsinstallasjon
Hovedrett for sykkel
flekkednett

Tegnförklaring reguleringsplan

Symbol	Arealformål
	1. Bebyggelse og anlæg
	Bebyggelse og anlæg
	Bebyggelse
	Bebyggelse-tilfaldende
	Bebyggelse-konsentreret
	Bebyggelse-småhusbebyggelse
	Bebyggelse-blokbebyggelse
	Gårdsanlæg for bolig/fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse-tilfaldende
	Fritidsbebyggelse-konsentreret
	Fritidsbebyggelse-blok
	Kontorhage
	Servicestramål
	Køpesenter
	Ferietingler
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Børnehage
	Undervisning
	Helse-/omsorgsinstitution
	Kulturinstitution
	Forsamlingslokale for religionsøvelse
	Administration
	Annen offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritids- og turistomål
	Utlejehytter
	Fornøjelsespark eller temapark
	Campingplads
	Lekeplass
	Rådskottning
	Strandbad og masseutleik
	Næringsmiddelbebyggelse
	Kontor
	Hotellovernatting
	Beverning
	Industri
	Lager
	Besetningsleir
	Annen næring
	Fritidsanlegg
	Skianlegg

SANDNES
KOMMUNE

[illegible]

Tegnforklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter		
Flater	Flatsignatur, nåværende	
Objekttype		
PaMidlbyggAnleggOmdade		
Linjesymbol		Symbol
RpGrense		
RpFormålGrense		
RpSkillingGrense		
RpStøyGrense		
RpFareGrense		
RpInfrastrukturGrense		
RpAngrittensynGrense		
RpRegulertGrense		
RpKjørefeltGrense		
RpSikkerhetsGrense		
RpAnslutningsGrense		
RpBestemmelseGrense		
RpRegulertHøyde		
RpJuridiskLinje		
Regulert bortegnelse		
Eiendomsgrænse som skal oppheves		
Bygg, kullerminner, mm som skal bevaras		
Bygggrænse		
Planlagt bebyggelse		
Bebyggelse som inngår i planen		
Bebyggelse som forbeholdes fjernet		
Regulert sentorlinje		
Friskilnse		
Regulert kant kjørtebane		
Regulert kjørefelt		
Regulert parkeringsfelt		
Regulert fugtighetsfelt		
Regulert støyskerm		
Regulert slottetum		
Skilingsgrænse		
Bru		
Tunnel		
Måle og avstandslinje		
Strandlinje sjø		
Strandlinje vassdrag		
Midtlinsje vassdrag		

Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytebane/øvingsskole	
Forsvaringsleir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift	
Landbruksområder (LNUF)	
LNUF-avdel for oppdrettende tiltak for landbruk og reindrift	
Landbruksområde basert på gårdens næringsvirksomhet	
Landbruksområde basert på gårdens ressurssituasjon	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftomål	
Reindriftsomål	
LNUF-avdel for sprøtt belyg, fridids- eller næringsbelygning mv.	
Sprøtt belygtingsbelygning	
Sprøtt frididsbelygning	
Sprøtt næringsbelygning	
Naturvern	
Jordvern	
Savne landskapsvern	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNUF-formål kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standstø	
Ferdsel	
Avrenningsområde	
Oppslagsområde	
Regulerte	
Fauleid	
Hovet og bled	
Havneområde i sjø	

SANDNES
KOMMUNE

Skejperetræk	
Idrættsskolen	
Nærmiljøanlæg	
Golfbane	
Motorsportanlæg	
Skyttebane	
Andre idrætsanlæg	
Andre typer bebyggelse og anlæg	
Godsterminal	
Goldsøjer	
Energianlæg	
Flervarmeanlæg	
Vindkraftanlæg	
Vann- og afløpsanlæg	
Vandforsyningssanlæg	
Afløpsanlæg	
Renovationsanlæg	
Øvrige kommunale tekniske anlæg	
Telekommunikationsanlæg	
Stribebelysning i sø og vassdrag	
Stribebelysning i sø og vassdrag med tilhørende strømbånd	
Uthus/hæst/bøddhus	
Anden sænkst angit bebyggelse og anlæg	
Udpejlsdæsnæl	
Lekeplass	
Gåstisplæss	
Pæssellæge	
Andet udpejlsdæsnæl	
Grav- og udelund	
Krematorium	
Nærliggende bygn og anlæg for grav- og udelund	
Kombineret bebyggelse og anlægssomål	
Bølgforbræning	
Bølgforbræning/kontor	
Bølgfjænsstøtning	
Bølg/kontor	
Forening/kontor	
Forening/kontor/industri	
Forening/industri	
Forening/kontor/fjænsstøtning	
Forening/fjænsstøtning	
Nærliggende fjænsstøtning	

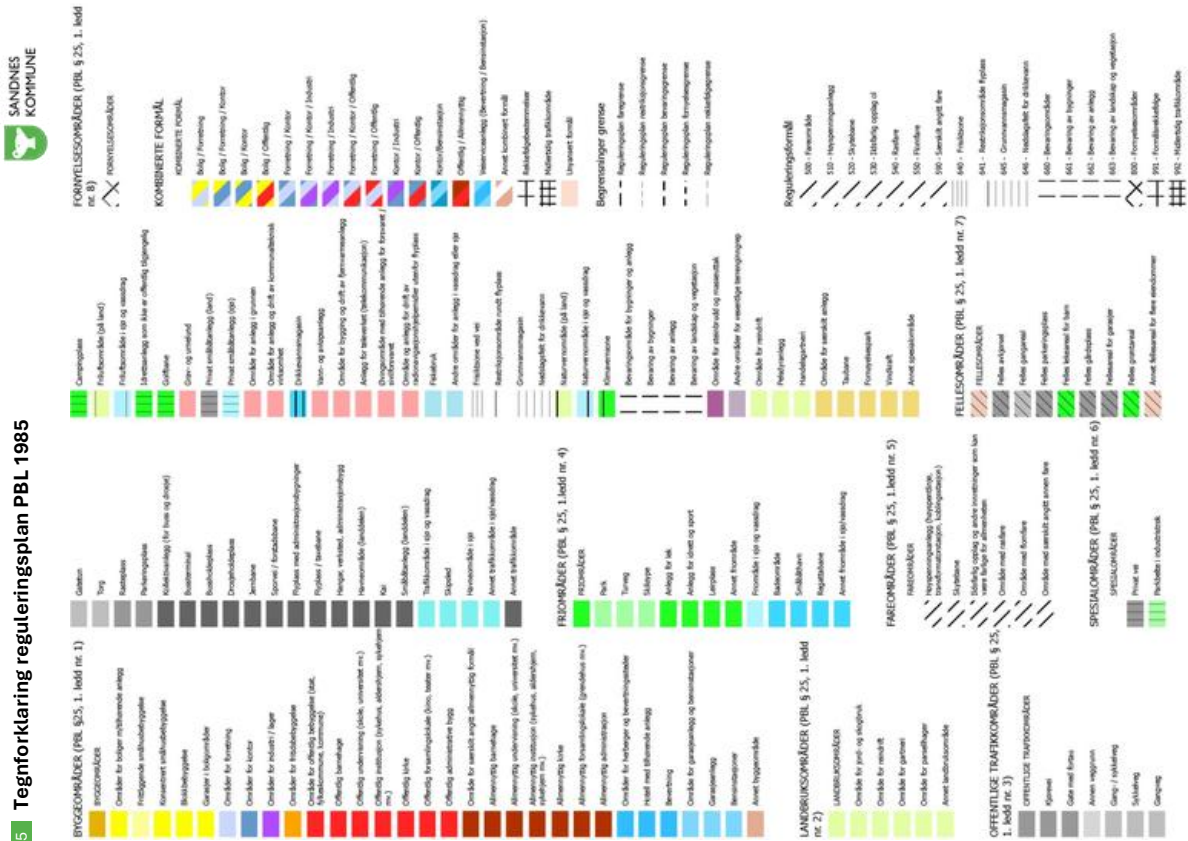
SANDNES
KOMMUNE

Småbåthavn		
Bøystavn		
Fiske		
Fiskeområde		
Lusertingsplaner		
Gjeldet eller oppvekstområde for yngel		
Akvekultur		
Akvekulturanlegg i sjø og vassdrag		
Akvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg		
Fangstbasert levendeagning		
Drikkevann		
Naturområde		
Naturområde i sjø og vassdrag		
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandområde		
Fluktsområde		
Fluktsområde i sjø og vassdrag		
Fluktsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandområde		
Idrett og vassport		
Baderområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandområde		
Idrett i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandområde		
engelige hovedformål		

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, närværende
RpFareSone	H300_1
RpSlukningSone	H300_1
RpSvaySone	H300_1
RpInfrastrukturSone	H300_1
RpGennemfaringSone	H300_1
RpAngilitkensyntSone	H300_2
RpBandfegningSone	H200_2
RpDetaleringSone	(PlanId)

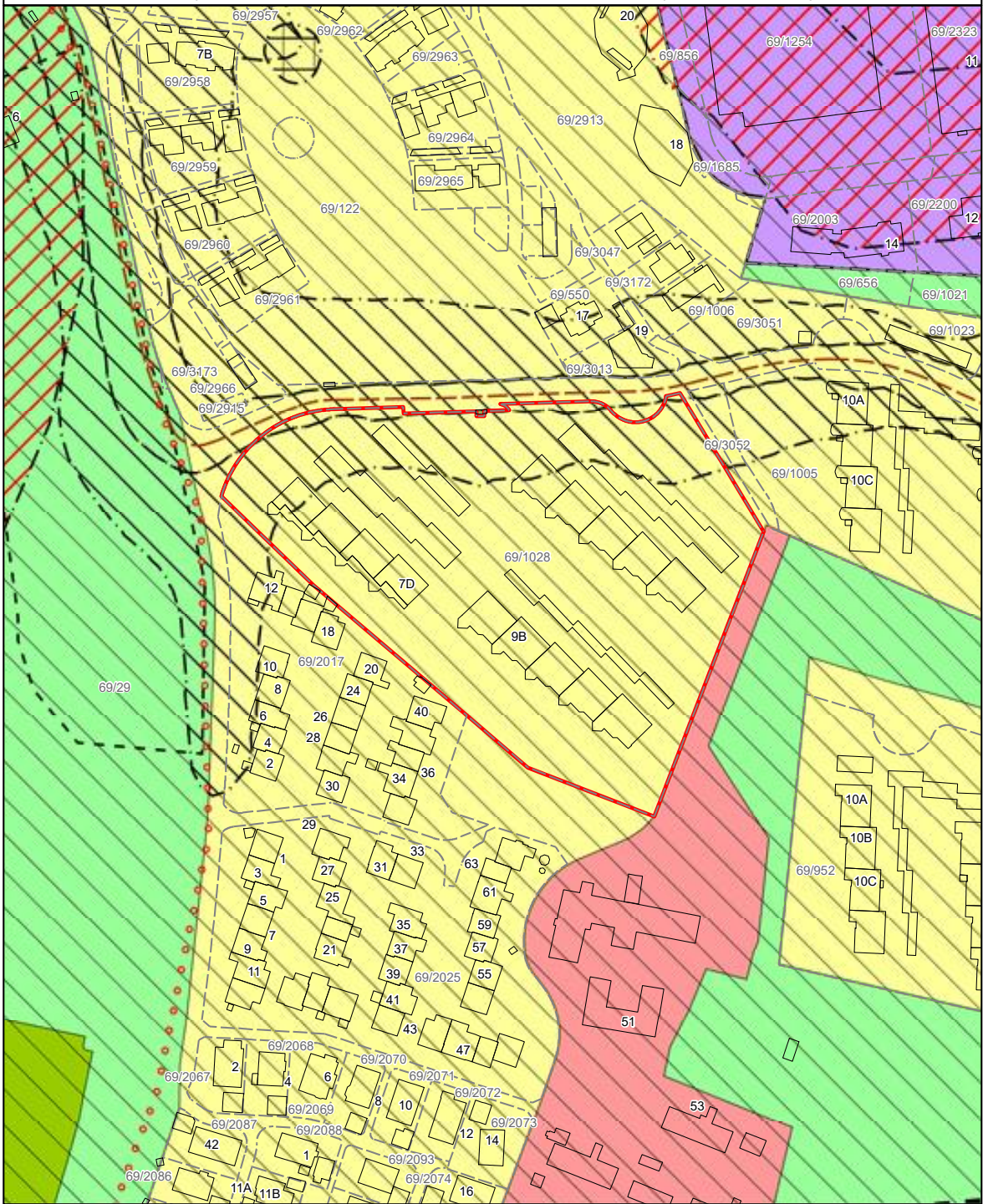
Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



Kommuneplan

Adresse: Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES
Gnr/Bnr: 69/1028/0/0
Dato: 2026-08-03 Planident: 202005
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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



2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter		
Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, framtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringsSone (Videretegn av reg.plan)		

Linjesymbol	Nåværende			Framtidig		
	Tunnel	På bakken	Bro mv.	Tunnel	På bakken	Bro mv.
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Akdomstveg						
Gang/sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/utdrag						
Stierett *)						
Jernbane						
Tauidane						
Kollektivtrasé						
Snåbålied						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Fotbudsgrænse sjø						
Fotbudsgrænse vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.01.1969

Dato for siste endring: 11.03.2024

Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

§ 7

Ved byggemelding skal det på situasjonsplanen vises avkjørsel, samt garasjeplass for 1 bil pr.leilighet, selv om garasje ikke er tenkt oppført samtidig med boligen.

I tillegg skal vises biloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt, tilbygningenslovens §69.3.

§ 8

På areal for offentlig og/eller almenntnyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnytningsgrad og bygningssmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse.

§ 9

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse. Likeløses kan trafikkosker tillates plassert her.

§ 10

På arealet regulert for forretningsbebyggelse, kan foruten butikker og lagre, også innredes kontorer eller virksomhet som bygningsrådet mener ikke vil være til sjenanse for strøket.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålesing skal godkjennes av bygningsrådet.

For rekkehus og blokkbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

§12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdeferi.

I tilfelle gjerde settes opp, skal dette være flettverk og ikke høyere enn 0,8m total høyde målt fra gatenivå.

Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved vegkryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5m over vegkant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

Ovenstående bestemmelser skal ikke være til hinder for at ved bebyggelse planlagt under ett, som vinkelhus i hjede, atriumhus eller rekkehus, kan bygningsrådet godkjenne at tomtene etter samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2m høye tette gjerder.

For rekkehus- og blokkbebyggelse kan innhegning av felles friareal og forhager samt delegerder i tomtgrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

Side 2 av 4 Reguleringplan for Varatun øst samt del av Trones

PlanID 6804

1

Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsområde		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rådskulturinng		
Næringsbebyggelse		
Ideellanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Utsoppohlsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (generelt)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovedleitt for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
3. Grønnstruktur		
Bilgrønnstruktur		
Naturområde		
Tuttrng		

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 09.01.1969

Dato for siste endring: 11.03.2024

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804

Saksnummer

§1

Det regulerete områdes begrensning er vist med tykk stiplet strek på reguleringsplanen. Det er oppdelt i:

- A. Byggeområder med arealer for
 - 1. Boligformål
 - 2. Forretninger
 - 3. Offentlig og/eller almenntnyttig bebyggelse.
- B. Trafikkområder
- C. Friområder:
 - Parker, turveger, lekeplasser.

§ 2

Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjefall som er vist på planen.

§ 3

På de øvrige boligområder forutsettes småhusbebyggelse (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus) med tilhørende garasjer. Maksimal utnyttelsesgrad og etasjehøyde for de enkelte kvartal er påført planen.

§ 4

Før bebyggelse kan finne sted i de kvartaler som skal bygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5

Bygningenes takvinkel og mønneretning fastsettes av bygningsrådet. Disse skal vanligvis være ens for samme husrekke eller husgruppe.

§ 6

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

Side 1 av 4 Reguleringplan for Varatun øst samt del av Trones

PlanID 6804

§13

Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg.

§14

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven, bygningsforskriftene og kommunens vedtekter til bygningsloven, gjøre unntak fra disse bestemmelser.

§15

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
17.06.2013	201205256	Gnr.70, bnr. 343. Tomtene kan bebygges med maks BYA 26% (garasje kommer i tillegg). Begge tomtene på gnr.70, bnr. 343 tillates bebygd med kun en boenhet pr. tomt.
11.11.2015	15/15698	Det skal etableres ikke avisende kantstein foran parkeringsplasser langs veikanten i Gustav Vgeland's gate.
05.12.2018	18/05010	Gjelder for gnr. 70 bnr 455 og den nye tomten med følgende tillegg: Ny bolig kan bygges med to etasjer med plate på mark eller nedgravd kjeller. Mønerenning skal være parallell med Varatunveien. Ny bolig skal bygges med saltak med maks gesimshøyde 5,5m og maks mønshøyde 7,0m over topp grunnmur eller ringmur (plate på mark). Høyde på topp grunnmur eller ringmur (plate på mark) skal det være maks 0,5m over høyde på veien (Varatunveien). BYA= 40% (bolig, garasje, biloppstillingsplass og uvendig bod). Det tillates kun en boenhet i både eksisterende bolig og ny bolig. Garasje og bod til ny bolig kan bygges utenfor regulert byggesone, men skal plasseres i sørøst. Arealet (8m) i vest/nordvest skal være uteoppholdsareal.
11.03.2024	23/00560	Gjelder for gnr. 70 bnr 541 og ny tomt med følgende tillegg: BYA = maks 35% (summen av bolig, garasje, bod og parkering). Boligene skal bygges med pulttak. Det tillates kun en boenhet pr. tomt. Laveste gesimshøyde = maks 6,5 m og høyeste gesimshøyde = maks 7,6 m, målt fra høydeplate på mark. Balkong tillates å overskride byggegrense i sør. Garasje er del av 1. etasjen på boligen. Bod kan bygges utenfor regulert byggegrense. Regulerte tomtgrenser er juridisk bindende. Verrett må være sikret før eiendommen kan deles. Nødvendige trapper, gjerdet, murer o.l. kan etableres utenfor

- (1).En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nakter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

- 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1)Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettskapslovens § 4-15 første ledd.
- 3-2 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

- 3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Sår flere andelseiere i borettslaget med lik ansennitet, går den med lengst ansennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Vedtekter

Dyre Vaasvei Borettslag

Org. Nr. 946 353 353

Ikrafttreden 13.04.2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Dyre Vaasvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

- 2-1 Andeler og andelseiere
(1)Andelens skal være på kroner 100.-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettskapslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
- 2-2 Sameie i andel
(1)Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverføring hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.
- 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (tremåleie)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Signatur medlemmer:

Signatur medlemmer:

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. 5.

Vedlikehold

- 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
 - (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forvarlig stand og vedlikeholde sikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater og inngangsdøren til boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Dette omfatter også vedlikehold og nødvendige reparasjoner av dør til utvendig bod og garasjebør, samt inventar, skillevegger og el. anlegg i de nevnte arealer.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Videre omfatter vedlikeholdsplikten utbedring av feil og mangler som blir avdekket ved periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc.

- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Signatur medlemmer:

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- (2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke talet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

- 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
 - (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Signatur medlemmer:

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til løpet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i løpet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilser taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller løget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Signatur mottakeler:

Signatur mottakeler:

VEDLIKEHOLD.

1. Reparasjoner og vedlikehold innvendig i leiligheten og garasjen samt garasjeport påkostes av den enkelte andelseier.
2. Periodisk vann – el – ventilasjons sjekk gjennomføres. Organiseres av styret.
3. Andelseier plikter å etterkomme pålegg om utbedring gitt i medhold av pik 2.

RO I LEILIGHETENE.

1. Baking og boring i leilighetene må ikke forekomme etter klokken 2000 hverdager og overhode ikke på søn – og hellig dager. Vis hensyn til naboene.
2. Ungå bruk av sko med harde heler inne i leiligheten. Musikkøving må ikke utøves på søn – og hellig dager, og ellers bare etter avtale med samtlige berørte beboere.

DIVERSE

1. Klager: saker som ønskes tatt opp eller forslag, vil bare bli behandlet av styret ved skriftlig henvendelse.
2. Kast ikke mat på fellesområdet. Det kan føre til rotteplager
3. Det pålegges hver andelseier å gjøre seg kjent med Hus reglene.
4. Hold orden i fellesbodene.
5. Det henstilles til samtlige beboere å følge disse regler til felles beste.

STYRET I DYRE VAASVEI BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 12. mai 2014

ERSTATNINGNS ANSVAR.

1. Erstatning for ødeleggelser på felles anlegg og frimrådene pålegges utøveren eller demnes foresatte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. 10.

Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Innhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Dyre Vaas Vei Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelerens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelerens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

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

Dyre Vaas Vei
Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Valgkomiteen foreslår styregodtgjørelse for 2026 på totalt kr. 200 000,- som fordeles av styret.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr.200.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Tirsdag 19.05.2026, kl. 18:00

Varatun gård

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Forslag til endring av vedtekter

6 Forslag til revidering av husregler med tilleggsdokument terrasser

7 Avtrekksvifte kjøkken/ventilasjonsanlegg

8 Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av borettslaget Dyre Vaa

9 Felleskostnader / Garasje

10 Redusere beholdningen i banken til 1 260 000.

11 Blomster kasser

12 Valg

12.1 Valg av styremedlem for to år

12.2 Valg av varamedlemmer for ett år

12.3 Valg av valgkomité

12.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

12.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret:
Dyre Vaas Vei Borettslag

6. Forslag til revidering av husregler med tilleggsdokument terrasser

Husregler ble endret av styret i 2016. Da husregler er vedtatt på generalforsamling tidligere skal husregler vedtas på generalforsamling i ettertid. Grunnet dette og behov for konkretisering har styret laget et utkast til nye husregler

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak – husregler, med terrasse vedlegg

Generalforsamlingen vedtar de fremlagte reviderte husreglene slik de er presentert.

De nye husreglene, med terrasseavtale trer i kraft fra 19.05.2026, og erstatter tidligere gjeldende husregler fra samme tidspunkt.

Styrets innstilling: Styrets innstilling – reviderte husregler

Styret har gjennomgått gjeldende husregler og foreslår en oppdatert styreinstruks som inkluderer bestemte rettigheter og plikter, samt sikre et godt og forutsigbart bo miljø.

De foreslåtte endringene innebærer blant annet:

presisering av regler for ro og orden
tydeligere bestemmelser om bruk av fellesarealer
oppdaterte regler knyttet til dyrehold og vedlikehold
språklige og strukturelle forbedringer for bedre forståelse
Styret mener de reviderte husreglene gir et mer hensiktsmessig og moderne regelverk som er tilpasset dagens behov i borettslaget.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen vedtar de fremlagte husreglene.

7. Avtrekksvifte kjøkken /ventilasjonsanlegg

Jeg har meldt med forrige styret ang avtrekk fra kjøkkenviften ikke er bra nok.

Den tar nesten ikke unna noe damp, os og matlukt etc.

Det ble sagt at det er avtrekket på taket som er gammelt og for dårlig.

Det blåser også inn i stuen fra en ventil i veggen som er koblet til ventilasjonsanlegget på taket og jeg ser ingen mulighet for å styre det.

Forslag til vedtak: Bytte ut ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling: Styret jobber med utfordringene med ventilasjonsanlegget, og ser på løsninger for at dette skal bli bedre.

Anbefaler at sak oversendes til styret, og styret vil informere ut til alle når styret har fått sett på de løsningene som er best.

5. Forslag til endring av vedtekter

Vedlagt er dokument hvor det foreslås endring av tekst på 2 punkter, samt et tillegspunkt:

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak – vedtektsendringer

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i § 5:

Forslag om legge til punkt 5.9:
«Personen som skader, et tap eller en merknad skyldes brudd på avtale om bruk av fellesarealer, eller som har påført borettslaget treve erstatet økonomisk tap, berunder egenandeler, merutgifter og kostnader som ikke dekkes av borettslagets forsikringer.

Generalforsamlingen vedtar følgende endring i § 8-2: Ny ordlyd:
«(2) Funksjonstilen for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Nåværende ordlydt:
«(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Generalforsamlingen vedtar følgende endring § 8-3: Ny tekst
«(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Nåværende tekst:

«(3)Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Vedtektsendringene trer i kraft fra 01.06.2026, forutsatt at de oppnår nødvendig flertall i henhold til gjeldende regelverk.
Styrets innstilling – vedtektsendringer
Styret foreslår å gjøre enkelte endringer i borettslagets vedtekter for å tydeliggjøre regelverket og tilpasse det til dagens behov.

Forslaget innebærer:

endring av ordlyden i to eksisterende bestemmelser tillegg av én ny bestemmelse
Endringene er foreslått for å skape større forutsigbarhet, bedre struktur og tydeligere rammer for beboerne og styrets arbeid.

Styret vurderer at endringene er hensiktsmessige og i borettslagets interesse, og anbefaler at generalforsamlingen vedtar forslagene.

9. Felleskostnader / Garasje

Vi er 71 beboere som har tilgang til garasjer. Disse ble bygget på 70 tallet og det var ikke plass til 84 garasjer er jeg litt fortalt. Kommunen sine og 4 andre valgte å ikke ha garasje. Det ble tatt opp eget lån til garasjene og de andelsaverne som fikk garasje måtte betale ned dette lånet. Var jo ikke riktig at de andre måtte betale for det. De andre var nok nedbetalt på 70 tallet og vi har betalt inn i alle år siden. Pr i dag kr 73,50 til Garasje som det står på faktura.

Dette mener jeg ikke kan være riktig. Etter at garasjene var nedbetalt så ble ikke dette trekket stoppet. Dette er i dag pr år kr 882 pr andel som har garasje. Vi betaler inn kr 62622 pr år som ikke går til noe som har med garasjene. Vi har etter min mening betalt inn over 1,5 mill over de siste 30 år. Som har gått inn i vanlig driftsbudsjett. Og allikevel må vi ha ansvar for portene.

Jeg ønsker at dette trekket blir stoppet og at borettslaget overtar alt vedlikehold av garasjer inkl porter, men eks portåpner. Det er ingen mening at borettslagets boder og garasjer er dagets ansvar. Menis portene er andelseleres ansvar.

De nye porter som er montert de siste år blir tilbakebetalt til andelsierne som har lagt ut for disse. Vi ser at vedlikeholds ansvaret er vanskelig å håndheve. Hva med de som ikke har råd til den utgiften? Hvem dekker porten ved evt brann? Den går ikke på innboforsikringen til andelsaveren.

Vi har i alle år betalt for garasje og må da forvente dette er inkludert port. Det ble levert med port da det var nytt. Mener alle som har garasje har betalt mer en nok over de siste 30-40 år.

Forslag til vedtak: Borettslag overtar alt ansvar av garasjer inkl porter

At trekket på kr 73,50 blir stoppet

At beboere som har kjøpt ny selv, får tilbakebetalt sitt utlegg.

Styrets innstilling:

Hvis vedlikeholdsansvaret skal overføres til borettslaget, vil den månedlige kostanden for å ha garasje økes. Dette for å dekke inn fremtidige kostander ved byte av bl.a. nye porter og port åpner.

Håværende beløp som kreves inn, dekker kun vedlikehold, forsikring og el anlegg.

Større vedlikehold som bl.a. portbytte, tak o.l vil medføre betydelig økning av kostander knyttet til "garasjeleie".

Styret anbefaler generalforsamlingen i å stemme mot forslag til vedtak til innmeldt sak.

8. Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av borettslaget Dyre Vaa

Ved oppføring av garasjer ble det ikke plass for alle 84. Kommunen avsto for å bygge til sine leiligheter. 4 andre fikk ikke. Disse leilighetene fikk ikke økt sine fellesutgifter i forhold til opptak av lån til garasjene.

Dette lånet er tilbakebetalt selv om garasje elerne fortsatte å betale garasjeleie. Hvor lenge og hvor mye er vanskelig å fastslå nå.

Ved store ødeleggelser som f. eks brann, er det borettslagets forsikring so uansett benyttes. Vedlikeholde er da å få portene til å fungere optimalt. Er porten ødelagt m det antagelig være av ytre påvirkning og noen vil da være ansvarlig.

Ved opprettelsen av ladestasjonr var det ikke brukerne, men alle som måtte betale.

Prosjektene burde ikke handles.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av borettslaget Dyre Vaa

Styrets innstilling:

Hvis vedlikeholdsansvaret skal overføres til borettslaget, vil den månedlige kostanden for å ha garasje økes. Dette for å dekke inn fremtidige kostander ved byte av bl.a. nye porter og port åpner.

Styret anbefaler generalforsamlingen i å stemme mot forslag til vedtak til innmeldt sak.

11. Blomster kasser

For 8-10 år siden ble de gamle blomsterkassene/ urnene som stod utenfor hver oppgang fjernet da siteret styret synes de var stygge. Dette vedtaket var undertegnet med å behandle. De skulle byttes ut med noe mer moderne. Men det kom aldri nye på plass.

Dette er det styrevedtak på.

Og med tanke på styrets planer om planting av sommerblomster, bør vel plantekassene på plass?

Forslag til vedtak: Styret følger opp styrevedtak om nye blomsterkasser på fremsiden av blokkene.

Styrets innstilling: Styret har allerede bestilt og montert/plassert nye blomster kasser, dette ble utført ifbm dugnad 25. april.

12. Valg

12.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen innstiller:

Jone Hult som styremedlem

Forslag til vedtak: Jone Hult velges som styremedlem for to år.

12.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen innstiller:

Jørgen Sykk som varamedlem
Elsi Levang som varamedlem

Forslag til vedtak: Jørgen Sykk og Elsi Levang velges som varamedlemmer for ett år.

12.3 Valg av valgkomité

12.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

EINDELER	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Anleggsmidler			
Tonter	6	775 670	775 670
Bygninger	6	45 247 075	45 247 075
Andre driftsmidler	6	131 822	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		46 154 567	46 022 745
Omlopsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader	4 963		4 760
Forskuddsbetalte kostnader	85 337		464 590
Andre fordringer	303		12 012
Bankinnskudd og kontanter			
Innskudd på driftskonto	2 200 727		6 882 345
Sum omlopsmidler		2 291 329	7 353 707
SUM EIENDLER		48 445 896	53 386 453

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Inntekter			
Innbetalt felleskostnader		5 745 600	6 407 181
Tillegg felleskostnader		61 740	61 742
Gjenvinnet ved salg anleggsmidler		0	0
Lading el-bil		35 095	40 000
Sum inntekter		5 842 435	6 509 923
Kostnader			
Styreonorar, lønn etc.	1	193 970	193 970
Avskrivninger	6	7 754	38 753
Forretningsforeronorar		164 688	156 552
Tilleggsforerforeronorar		9 458	28 297
Revisjonsonorar	2	23 565	15 101
Vaknrestforerforeronorar		275 441	283 074
Drift og vedlikehold	3	416 877	672 016
TV ogjeller internett		453 489	357 000
Renovering	4	3 400 030	4 498 460
Forsikringer		394 481	404 182
Kommunale avgifter		1 111 274	1 101 900
Energikstrom		174 200	162 824
Kontingent Boligbyggelag		29 400	29 400
Administrasjonskostnader		29 134	27 937
Sum kostnader		6 666 761	8 035 698
Driftsresultat		-519 440	-3 265 645

Finansielle poster			
Pennerinntekter		105 507	95 169
Kundebuoyte		33 817	0
Rentekostnader		1 939 385	1 661 300
Netto finanskostnader		1 800 031	1 566 112
1 800 031		1 566 112	1 809 204

Resultat	5	-2 319 471	-3 762 375	1 517 441
-----------------	----------	-------------------	-------------------	------------------

Arvsregnskap

Side 10 av 41

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		8 400	8 400
Oppløst egenkapital		6 536 837	8 856 308
Sum egenkapital	7	6 545 237	8 864 708
Gjeld			
Avesetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	23 013 286	24 161 388
Pant- og gjeldssrev lan	8	16 362 826	16 600 000
Borettslanskudd		1 842 600	1 842 600
Sum langsiktig gjeld		41 218 722	42 603 988
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 266	14 685
Leverandrgjeld		176 559	1 402 453
Pakopne renter		435 685	485 056
Annen kortsiktig gjeld		64 427	15 582
Sum kortsiktig gjeld		681 937	1 917 777
Sum gjeld		41 900 659	44 521 745
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 445 896	53 386 453

Stavanger 31.12.25			
Bate boligbyggelag			
Sted: _____, dato: _____			
_____	_____	_____	_____
Laila Bacher Byberg	Jone Hult	Veronica Gjersvik	
Syreleder	Syremedlem	Syremedlem	

Balance 2025

Side 12 av 41

Note 0 - Regnskapsprinsipper
Arvsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis samt forskrift om arvsregnskap og arbeidsføring for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omsetninger og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omsetninger og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omsetninger vurderes til laveste av gjeldsforsikringspris og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominert belopp på etableringsdato. Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital. Avsetning for pålept vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er opptrent i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdier ikke forventes å være fortløpende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftsmidlet, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for forfallende. Slik avsetning vil da være balansen som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forfallende. Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptrentingsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omlopsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra bregående arvsregnskap.
B. Fordring i disponible midler.
C. Disponible midler under regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	170 000	170 000
Arbeidsgraveravgift	23 970	23 970
Sum personalkostnader	193 970	193 970

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Side 13 av 41

Note 5 - Disponible midler		
	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-2 319 471	-3 762 375
Opptak av lån	0	16 600 000
Avdrag på lån	-1 365 246	-9 311 155
Aktiverte anskaffelser	-139 576	0
Tilskjæring av avskrivning	7 754	38 753
Endring disponible midler	-3 836 538	3 965 223
Omlegsmidler	2 291 329	7 363 707
Kortsiktig gjeld	661 937	1 917 777
Disponible midler	1 608 392	5 445 931

Note 3 - Drift og vedlikehold		
	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	41 745	45 660
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	259 777	320 353
6630 Vedlikehold uteområde	49 518	154 718
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 642	44 235
6730 Teknisk rådgivning	0	50 834
6790 Drifts- og serviceavtaler	29 775	50 228
6800 Elektronisk kommunikasjon	6 420	5 798
Sum	416 877	672 016

Note 4 - Renovering/V edlikehold		
	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Nye boddere	0	280 121
Vann og avløp	3 400 030	4 215 339
Sum	3 400 030	4 495 460

Note 8 - Langsiktig gjeld		
Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering	
Lånenummer:	16368921428	13560526
Lånetype:	Annulert	Annulert
Oppløstid:	2024	2014
Beregnet innfriid:	4.99 %	4.30 %
	28.06.2054	01.08.2039
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000	36 845 000
Lånesaldo 01.01:	16 600 000	24 161 368
Avdrag i perioden:	237 174	1 146 072
Lånesaldo 31.12:	16 362 826	23 013 296
Saldo 6 år frem i tid:	14 879 593	16 243 827

PANTSTILLELSE
Av andeggets bokførte gjeld er kr 41 218 722,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 46 154 567,-.

Informasjon fra styret

Om Dyre Vaas Vei Borettslag

Dyre Vaas Vei Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 84 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946353553.

Bate boligbyggelag er boligsekskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av: Styreleder, Laila Bacher Byberg Styremedlem, Veronica Gjersvik Styremedlem, Jone Hult Varermedlem, Jørgen Slyk

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 13 styremøter med 133 saker, hvorav flere saker var gjentakende over flere møter f eks Balco, tak, innhenting av tilbud osv.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har i perioden arbeidet med en rekke saker knyttet til drift, vedlikehold og videreutvikling av borettslaget. Nedenfor følger en oppsummering av de viktigste tiltakene:

Låssystem

Bytte av leverandør fra Låssenteret til Certego har gitt borettslaget mer gunstige prisbetingelser. Det ble sommeren 2025 gjennomført oppgradering av låssystem i hovedetene i oppgangene. Siste trinn i prosjektet ble gjennomført i April 2026 med utarbeidelse av tilbud og av låser på leilighetsdører og postkasser i regi av Certego. Nøkler bestilles via styret

Dører og adgang

Det er gjennomført utskifting av seks dørpumper og ett ringetablå, samt kontroll av samtlige dører og tilhørende installasjoner.

Vaktmestertjenester

Ny leverandør for vaktmestertjenester ble engasjert fra 1. desember 2025. VIDEN overtok hovedansvaret. Avtalen omfatter blant annet jevnlig kontroll av bygg og VVS, gressklipping og beskjæring, vask av oppganger og matter, samt oppfølging av underleverandører.

Forsikring

Etter dialog med flere leverandører inngikk borettslaget ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring fra 1. januar 2026.

Uteområder og utstyr

Det ble kjøpt inn og satt i drift to nye, kraftigere robotgressklippere. Elk senteret er leverandør og har serviceansvaret. Tre eldre klippere ble solgt. Ny avtale om fasadevask ble inngått med Utvendig Renhold, hvor fasadevask ble utført i mars 2026, og det skal utføres årlig lettvaske av byggene. VIDENs gartner har gjennomført befaring av uteområdene og utarbeider forslag til videre tiltak. Vannslangerulle er kjøpt inn som andelseiere kan benytte seg av.

Beboerkommunikasjon og medvirkning

Det er etablert en Facebook-gruppe for borettslaget («Dyre Vaas Vei Borettslag») som supplement til øvrig informasjonsdeling. Styret inviterte også gruppen «Hagegnomene» til dialog om uteområdene. Referat fra møtet ble distribuert til alle andelseiere.

Drift

Det ble gjennomført dupad i september 2025 og april 2026, hvor blant annet uteområder og bed ble ryddet, leie av container, avfall kjørt bort, benker vasket og oljet,

Resultat og balanse med noter for Dyre Vaas Vei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Dyre Vaas Vei Borettslag				
Styreleder	Laila Bacher Byberg (sign.)			03.05.2026
Styremedlem	Veronica Gjersvik (sign.)			30.04.2026
Styremedlem	Jone Hult (sign.)			21.04.2026

en økonomi som ivaretar BATES anbefaling om økonomisk buffer, tilsvarende om lag kr 15 000 per leilighet.

Forsikringsavtale

Dyre Vaas Vei Borettslag er forsikret i Gjensidige forsikringsnummer 95411913.

Forsikringssaker: 0

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker, da styret melder dette videre til Gjensidige. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.04.2026

samt enkelte parkeringsplasser og leier rundt boder malt. 6 stk BEDD plantekasser og planter ble kjøpt inn og beplantet 2 pr blokk.

Ebiladning

Lyse har kostnadsfritt oppgradert ladeanlegget med nytt WIFI som følge av tidligere driftsutfordringer. Til tross for dette opplever andelseiere tidvis utfordringer vedr. lading. Styret har over lang tid hatt kommunikasjon med Lyse vedr dette og de har vært på befaring et par ganger. Styret har bedt Lyse om en bedre løsning som gir god brukeropplevelse.

Garasjer og balkonger

Styret har oppfordret andelseiere til å bytte garasjeport dersom nødvendig. Gapo byttet dermed noen i februar. Videre har dialog med Balco vedrørende befaring og fremtidig service av ringlasede balkonger.

Kontakt informasjon

Ny felles e-postadresse for styret er: post@dyrevaasvei.no

Diverse

Utarbeidet oppdatert dokument for vedtekter, husregler og regler ved utbygging av plating/terrasse 1 etg. Hatt service på tilhenger som er til utlån for andelseiere.

HMS-arbeid

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

Styrets prinsipper og arbeidsform

Styret er oppatt av at alle beslutninger og tiltak gjennomføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og vedtekter. Styret legger vekt på å oppre ryddig, sølig og upåtsk, og at beslutninger ikke fordrer eller er til ulempe for enkelte andelseiere.

Styrets planer fremover

Styret vil i kommende periode ha særlig fokus på videre kartlegging og oppfølging av byggenes tekniske tilstand.

Boligsjekk: Informasjon om tidspunkt og praktisk gjennomføring i den enkelte boenhet vil bli gitt når dette er avklart. Tiltaket er viktig av hensyn til brannsikkerhet og etterlevelse av gjeldende regelverk.

Elisjekk: Elisjekk av leilighet er en kontroll skal ivareta sikkerheten i anlegget og passe på at det er godt vedlikeholdt, og dermed også redusere faren for brann.

Det er gjennomført befaring av tak i samarbeid med VIDEN. Rapportene viser at det er behov for tiltak på samtlige tak. Styret vil følge opp dette arbeidet videre og vurdere nødvendige tiltak, herunder prioritering, omfang og fremdrift. I denne sammenheng innhenter vi også anbud på skifte ventilasjon for å se på muligheten om å utføre dette samtidig dersom det er økonomisk forsvarlig.

Videre vil det skiftes ut takrenner som har lekkasje, det er også identifisert behov for utskifting av noe klledning på boder og garasjer.

Service og filterskift på varmpumper er planlagt gjennomført hvert 3 år, neste gang i juni 2027.

Styret vil i tillegg arbeide videre med ulike tiltak og alternativer for å forbedre utemiljøet i borettslaget, og vil informere andelseierne nærmere når konkrete forslag foreligger.

Styret er samtidig opptatt av å holde felleskostnadene på et så moderat nivå som mulig, samtidig som nødvendig vedlikehold ivaretas på en forsvarlig måte. Styret legger opp til

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nøket styret å godkjene erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dermed de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme hushold som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslagets mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før

Vedtekter

Dyre Vaasvei Borettslag
Org. Nr. 946 353 353
Ikrafttreden 1.06.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Dyre Vaasvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelens skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansietnittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansietnittet, går den med lengst ansietnittet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (fremleie)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesserkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Forfall er den 10-nde hver måned .

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelserente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesserkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ydere omfatter vedlikeholdsplikten utbedring av feil og mangler som blir avdekket ved periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

9) Forslag om legge til punkt:

Dersom en skade, et tap eller en merkostnad skyldes brudd på andelseierens plikter, iaktsom opptreden eller mislighold, kan borettslaget kreve erstattet økonomisk tap, herunder egenandeler, merutgifter og kostnader som ikke dekkes av borettslagets forsikringer.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting, samt periodiske kontroller av el-anlegg, ventilasjon, vann og avløp, etc. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Forslag ny tekst: **Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.**

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Forslag ny tekst: **Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.**

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingsens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 - 1.ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- 8-4 Representasjon og fullmakt
 - To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9-6 Stemmerett og fullmakt

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tiue dager. Ekstraordinær generalforsamling kanom nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Signatur møteleder:

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en Andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Fortien saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest s stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.
- Signatur møteleder:
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravkølse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi vise andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

2. Økonomisk ansvar og risikofordeling

- Alle kostnader knyttet til etablering, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell tilbakeføring bæres fullt ut av andelseier.
- Andelseier er ansvarlig for **enhver skade** som tiltaket medfører eller kan knyttes til, herunder skade på:
 - borettslagets fellesarealer
 - egen andel
 - andre andeler

Dette gjelder også indirekte skade og skade som følge av uheld, herunder vann- og strømskader. Borettslaget kan kreve at skade utbedres for andelseiers regning.

3. Utforming, plassering og omfang

- Plattingen skal etableres på **bakkeplan**, og må ikke være til hinder for plenklipping eller drift og vedlikehold av fellesarealer.
- Løse gjenstander på plattingen skal heller ikke være til hinder for slikt arbeid.

Tiltatt størrelse (ca.-mål, iht. godkjent tegning):

- **2-roms leiligheter:**

ca. 2,5 m fra innglassing × 4 m (leilighetens bredde) ≈ 12 m²

- **4-roms leiligheter:**

ca. 3,5 m fra innglassing × 6,5 m ≈ 22 m²

Avvik fra angitte mål krever særskilt godkjenning.

4. Materialbruk og østetikk

For å sikre et helhetlig uttrykk i borettslaget skal det benyttes:

• **samme type belegningsstein** som allerede er benyttet på eksisterende plattinger i borettslaget. Styret kan avsiå soknader som ikke ivaretar borettslagets helhetsinntrykk.

5. Vedlikeholdsplikt

Andelseier har det fulle og løpende **vedlikeholdsansvaret** for plattingen og eventuelle godkjente tilleggsinstallasjoner. Dersom plattingen eller godkjente elementer forfaller eller ikke holdes i forsvarlig stand, kan styret pålegge andelseier å:

- utføre nødvendig vedlikehold, eller

Søknad om styrets samtykke til etablering av platting 1etg.

Dyre Vaas vei Borettslag

Dette dokumentet regulerer andelseiers adgang til å etablere platting/terrasse på borettslagets grunn utenfor innglassede balkong i 1. etasje.

Rehningslinjene er fastsatt av styret med hjemmel i **borettslagsloven** og utgjør et **tillegg til borettslagets vedtekter og husordensregler**.

Tiltaket anses som en endring som krever styrets forhandssamtykke.



1. Krav om søknad og forhåndssamtykke

Etablering av platting/terrasse kan **kun skje etter skriftlig søknad og styrets skriftlige samtykke**.

Søknaden skal inneholde:

- planlagt oppstartstidspunkt
- navn på entreprenør
- bekrefteelse på at andelseier selv bærer alle kostnader og alt ansvar knyttet til tiltaket

Styret kan sette vilkår for samtykket. Arbeid må ikke igangsettes før samtykke foreligger.

9. Overdragelse av andel

Ved overdragelse av andelen følger godkjenningen og vilkårene denne søknaden medfører andelen. Tidligere andelseier plikter å informere ny andelseier om vilkårene.

10. Aksept

Ved signering bekrefter andelseier å ha lest, forstått og akseptert vilkårene i dette dokumentet.

Blokknr. / Leilighetsnr.: _____

Dato: _____

Andelseier

Navn (blokkbokstaver): _____ Underskrift: _____

For styret i Dyre Vaas vei Borettslag

Navn (blokkbokstaver): _____ Underskrift: _____

- fjerne tilaket og tilbakeføre området

6. Begrensninger i bruk

Følgende er **ikke tillatt** på plattinger:

- gjenstander, planter eller installasjoner utenfor plattingens avgrensning
 - hekk, beplantning eller annen permanent avgrensning
 - hundehus
 - trampoline
 - utbygg eller faste konstruksjoner
 - montering av markise
 - montering av vegg
 - stakittgjerd høyere enn 60 cm (stakittgjerd skal være likt i materialevalg, utforming og fargen grå kode SKIGARDGRA 0659 Trebitt oljebeis, som ved stakittgjerd ved leilighet 11D pr 2026
- Vedlikeholdsansvaret påhviler andelseier. Ved manglende vedlikehold kan styret kreve at gjerdet utbedres eller fjernes.)

7. Skillevegger – begrenset unntak

Skillevegg er som hovedregel **ikke tillatt**.

Unntak gjelder for følgende leiligheter i 1. etasje: **7A, 7D, 9A, 9E, 11A og 11E**, av hensyn til skjerming mot gangsti.

For disse gjelder:

- skillevegg skal være likt i materiavalg og mål som skilleveggen ved leilighet 7D pr 2028
- skilleveggen skal males grå kode SKIGARDGRA 0659 Trebitt oljebeis
- vedlikeholdsansvaret påhviler andelseier

Ved manglende vedlikehold kan styret kreve at skilleveggen utbedres eller fjernes.

8. Gravemelding og tekniske forhold

Andelseier plikter å:

- sende nødvendig gravemelding til Lyse før oppstart
- bære fullt ansvar for dette og for eventuelle konsekvenser

Side

4

Side 35 av 41

Side

Side 34 av 41

3

3.4 Endringer på fellesområdene, herunder planting, gravng, montering eller plassering av gjenstander, skal kun skje etter skriftlig godkjenning fra styret

3.5 For beboere i 1. etasje gjelder:

Det skal ikke plasseres, monteres eller plantes noe utenfor innglasseringen.

Det vises ellers til egne regler for terrasse/platting i 1. etasje.

4. AVFALL OG SKADEDYRFØREBYGGING

4.1 Sortering og kasting

Avfall skal sorteres og kastes i henhold til gjeldende renovasjonsordning.

4.2 Plassering av avfall

Avfall, bygningsmaterialer, møbler, hvitevarer eller lignende skal ikke forlates ved siden av søppelcontainere.

4.3 Oppussing og rydding

Ved oppussing eller rydding er andelseier selv ansvarlig for bortkjøring og levering av avfall til godkjent mottak. Bestilling av henting kan gjøres på hentavfall.no, for å så sende mail til styret med informasjon om hentedag.

Avfallet skal settes ved siden av sittegruppe ved nedgrad boss. For grovavfall og farlig avfall settes avfallet frem kvelden før eller senest 06:30 på selve hentedagen. Andelseier har selv ansvaret for avfallet inntil det har blitt hentet. Avfaller må beskyttes mot vær og vind.

4.4 Matrester

Matrester og frø skal ikke kastes eller etterlates på fellesområder.

4.5 Skadedyr

Andelseier bes varsle styret dersom det oppdages skadedyr i egen leilighet eller på fellesarealer.

5. Fasader, balkonger og teknisk utstyr

5.1 Montering av antenner, flaggstenger m.m.

Oppsetting av private antenner, flaggstenger eller lignende på innsiden av innglassingen krever skriftlig godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å montere noe på utsiden av innglassing, som f.eks Julesys, flaggstang osv da dette kan skade, samt rust kan forekomme.

5.2 Endringer på fasade innenfor innglassing

Endringer som er synlige på fasaden innenfor innglassing, for eksempel farger, gardiner eller andre dekorasjoner, skal godkjennes av styret.

Fargekode for grå vegger utvendig er: S 2000-N.

5.3 Balkong og grilling

Av hensyn til bransikkerhet er kun elektrisk grill tillatt på balkonger.

Grilling kan ellers skje på fellesområder, med hensyn til naboer.

5.4 Balkonggulv og vanning

Balkonggulv er ikke vannrette og skal ikke spyles eller utsettes for mengder vann over tid.

Ved vanning av planter skal det vises forsiktighet.

Andelseier er ansvarlig for å lede vann fra vannpumpe til sluk.

5.5 Teknisk utstyr

Side 37 av 41

HUSREGLER

Dyre Vaasvei Borettslag

(Revidert 2026)

Formålet med husreglene er å bidra til orden, sikkerhet og trivsel, samt en forsvarlig bruk av borettslagets eiendom. Reglene gjelder for andelseiere, leietakere, medlemmer av husstanden og besøkende.

1. FELLESANLEGG OG OPPGANGER

1.1 Av sikkerhetssmessige årsaker er det ikke tillatt å oppholde seg på takene.

1.2 Ytterdører skal holdes lukket, samt låst på kvelds- og nattetid.

1.3 For å sikre trivsel for alle, skal unødig opphold, lek og støy i trappeoppganger og fellesarealer unngås.

1.4 Det bes om særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 07.00 ved ferdsel i oppganger og på fellesområder.

1.5 Av hensyn til bransikkerhet og fremkommelighet skal gjenstander som sykler, barnevogner, esker, møbler eller lignende ikke plasseres i oppganger. Dette vil bli fjernet. Rullator tillates.

1.6 Sykler, barnevogner og tilsvarende skal oppbevares i egen eller felles bod.

1.7 Trappeoppganger skal holdes rene og ryddige, uten gjenstander pga hms.

2. GARASJEANLEGG OG PARKERING

2.1 Kjøring og parkering på fellesarealer reguleres ved skilting og skal følges.

2.2 Parkeringsplasser er ment for parkering av registrerte og kjørbare kjøretøy tilhørende beboere og deres gjester.

2.3 Følgende er ikke tillatt parkert på borettslagets parkerings- eller garasjeområder:

- båter, hengere eller kjøretøy som ikke er i daglig bruk
- bobiler, campingvogner og lastebiler

2.4 Andelseiere bes ellers om å vise hensyn i forhold til parkering foran garasjeporter.

2.5 Garasjeporter er andelseiers vedlikeholdsansvar.

2.6 Bruk av strøm fra garasjeanlegget til privat formål (for eksempel lading av bil eller utstyr som krever mye strøm) krever skriftlig godkjenning fra styret. Anlegget er dimensjonert på 70 tallet, og kun beregnet for lys og småelektrisk.

2.7 Av hensyn til skadedyrførebygging skal det ikke oppbevares mat, dyrefôr eller lignende i garasje, bod eller fellesarealer.

3. FELLESOMRÅDER

3.1 Fellesboder benyttes til oppbevaring av sykler, dekk, barnevogner og andre gjenstander som er jevnlig i bruk. Gjenstander som ikke benyttes skal fjernes.

3.2 Aktiviteter som kan medføre skade på bygninger, kjøretøy eller personer (for eksempel ballspill) skal ikke forekomme på gårds plass, mellom garasjer eller på parkeringsområder.

3.3 For å forebygge skadedyr er det ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på fellesområdene.

Side 36 av 41

Hund skal alltid føres i bånd på borettslagets fellesområder. Hundeeiere bes så langt det er mulig å unngå at hunder urinerer på bygninger, fasader eller bygningsdeiler. Dyrenes ekskrementer skal fjernes umiddelbart fra fellesområder.

7.6 Klager, tiltak og sanksjoner

Berørte andelseiere som opplever alvorlig sjenanse, plage eller ulempe, kan rette skriftlig klage til styret. Styret vil behandle klagen etter beste skjønn og normalt søke å oppnå en minnelig løsning mellom klager og dyreeier.

Dersom dette ikke fører frem, kan styret med rimelig frist - åtte uker – pålegge dyreeier å innføre hensiktsmessige rutiner eller tiltak, eventuelt at dyreholderet avsluttes. Manglende etterlevelse av pålegg anses som brudd på husordensreglene.

7.7 Dyrearter som ikke er tillatt

Følgende dyrehold er ikke tillatt i borettslaget:

Dyr som anses som farlige for mennesker
Dyr som kan være til skade for bygningen eller andre leiligheter, for eksempel som følge av: Krav til høy luftfuktighet, dyrets tyngde eller fotavtrykk, behov for stort vannbad eller tilsvarende installasjoner, eller at dyret er vert for skadedyr eller insekter.

8. Vedlikehold, ansvar og erstatning

8.1 Andelseiers vedlikeholdsansvar

Andelseier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold av egen leilighet, samt tilhørende bod og garasjeport, jf. borettslagsloven § 5-12.

Dette inkluderer blant annet:

Jevnlig rengjøring og vedlikehold av varmegpumpe. Filter skal støvsuges og enheten støvtørkes etter behov.

Vedlikehold og utskifting av bereder, jf. punkt 8.5.

8.2 Brannsikkerhet

Det er påbudt med røykvarsler. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom, og vedlikeholdes av andelseier.

Påbudt med brannslukkingststyr dersom det er blitt gjort endringer inne i boenhet som sperrer for at brannslange rekker alle rom. Brannslukkingststyr skal være lett tilgjengelig og i forskriftsmessig stand.

8.3 Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget har ansvar for ytre vedlikehold, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg.

8.4 Skader og erstatningsansvar

Skader på fellesanlegg eller borettslagets eiendom som skyldes feil bruk, forsømmelse eller uaktsomhet, kan belastes ansvarlig andelseier.

Alle skader skal meldes til styret så snart som mulig.

8.5 Beredere (varmtvannsberedere)

Bereider omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt, og utskifting er andelseiers ansvar. Av hensyn til risiko for vannskader gjelder følgende krav:

Bereidere plassert i rom uten våtsone og sluk: maksimal alder 15 år

Bereidere plassert i rom med våtsone og sluk: maksimal alder 19 år

Styret kan stille krav om utskifting av beredere som overstiger disse aldersgrensene.

8.6 Røyking

Dekoder og ruter følger leiligheten.

6. Ro og hensyn

6.1 Ro på nattestid

Det skal være ro i boligselskapet mellom kl. 23.00 og 06.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres aktiviteter som kan forstyrre nattesøvn eller virke sjenerende for omgivelsene.

Ved spesielle anledninger som medfører økt støy etter kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende boliger varsles i god tid på forhånd.

6.2 Støyende arbeid og oppussing

Oppussing, banking, boring og annet støyende arbeid bør avsluttes innen kl. 20:00 på hverdager, lørdager kl 18:00 og skal ikke forekomme på søn- og helligdager. Beboere i tilstøtende boliger bør varsles i god tid på forhånd.

6.3 Musikkøving og lydanlegg

Musikkøving på søn- og helligdager bør unngås, og ellers skje etter avtale med berørte naboer. Musikanlegg og høyttalere med bass skal plasseres på egnet underlag, for eksempel spikes med lydempende matte, for å redusere støy og vibrasjoner.

6.4 Generelt hensyn

Beboere oppfordres til å vise hensyn til naboer i hverdagen.

7. Dyrehold

7.1 Søkna

Dyrehold forutsetter skriftlig søknad og godkjenning fra styret. Eventuell tillatelse gjelder kun for det konkrete dyret det er søkt om, og kan ikke overføres til andre dyr.

7.2 Hensyn til naboer og omgivelser

Dyrehold skal ikke medføre alvorlig eller vesentlig sjenanse, plage eller ulempe for andre beboere. Dette omfatter blant annet støy, lukt, aggressiv atferd, allergiske reaksjoner, samt forhold som kan tiltrekke skadedyr eller rovdyr. Andelseiere som ønsker å anskaffe dyr, oppfordres til å avklare dette med nærmeste naboer på forhånd.

7.3 Før, avfall og renhold

Dyrefôr, avfall og rester av fôr skal oppbevares og håndteres forsvarlig med hensyn til lukt og skadedyr.

Avføring skal fjernes umiddelbart og avfall skal håndteres på forsvarlig måte. Innendørs, på fellesarealer og utenfor egen hage skal avføring fjernes straks.

7.4 Omfang, dyreveileferd og ansvar

Det er ikke tillatt å holde flere dyr enn andelseier kan ivareta på en forsvarlig måte. Kommersielt dyrehold er ikke tillatt.

Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for skader som oppstår i egen leilighet, oppgang, bygning eller på fellesarealer som følge av dyrehold.

7.5 Hundehold og bruk av fellesarealer

Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Dyre Vaas vei Borettslag 2026

Styret består av:

Styreleder	Laila Byberg	Ikke på valg
Styremedlem	Jone Hult	På valg
Styremedlem	Veronica Gjersvik	Ikke på valg
Varamedlem	Jørgen Slyk	På valg
Varamedlem	Elsi Levang	På valg

Valgkomiteen innstiller:

- Jone Hult som styremedlem
- Jørgen Slyk som varamedlem
- Elsi Levang som varamedlem

Følgende person(er) ønsker å stille som kandidat til følgende verv:

- Jone Hult- styremedlem
- Jørgen Slyk- varamedlem
- Elsi Levang- varamedlem

Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2026 på totalt **kr. 200 000,-** som fordeles av styret.

Årets valgkomite består av:

Hanne Tveten, Aile Grefstad og Brita Vikøren

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert. Alternativer fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygge forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Valgkomiteen forslår styregodtgjørelse for 2026 på totalt kr. 200 000,- som fordeles av styret.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr.200 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Forslag til endring av vedtekter

Møteleder presenterte sak, og styret redegjorde kort om tillegg og endring.

Vedtak:

Nytt punkt 5.9:
Dersom en skade, et tap eller en merkostnad skyldes brudd på andelseierens plikter, uaktsom opptreden eller mislighold, kan borettslaget kreve erstattet økonomisk tap, herunder egenandeler, menutgifter og kostnader som ikke dekkes av borettslagets forsikringer.

Endring i § 8-2: Ny ordlyd:
(2) Funktionsuden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Endring § 8-2: Ny tekst
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Vedtektsendringene trer i kraft fra 01.06.2026, og ble enstemmig vedtatt.

6. Forslag til revidering av husregler med tilleggskokument terrasser

Det ble fremmet usettelesforslag på sak, og dette ble votert over.

Vedtak:

Usettelesforslag ble vedtatt med 21 stemmer for, 11 stemmer mot

7. Avtrekksvifte kjøkken/ventilasjonsanlegg

Møteleder/forslagsstiller presenterte sak

Vedtak:

Sak oversendes styret for videre arbeid.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Dyre Vaas Vei Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Våratun gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Brita Vikøren ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 28 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert. Totalt 31stemmeberettigede, 32 stemmeberettigede fra sak 3. Dessuten deltok Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og sakliste.

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder presenterte hovedpunktene i årsregnskapet.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

12. Valg

12.1 Valg av styremedlem for to år

Valgkomiteen innstilte:

Jone Hult som styremedlem

Vedtak:

Jone Hult ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

12.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteen innstilte:

Jørgen Siyk som varamedlem
Elsi Levang som varamedlem

Vedtak:

Jørgen Siyk og Elsi Levang ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon

12.3 Valg av valgkomité

Sittende valgkomite sltte til gjenvalg.

Vedtak:

Hanne Tveten, Atle Grefstad og Brita Vikøren ble valgt til valgkomité, ved akklamasjon

12.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Jone Hult ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling

12.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Laila Byberg - valg for 2 år i 2025
Styremedlem: Veronica Gersvik - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Jone Hult - valgt for 2 år i 2026
Varamedlem: Jørgen Siyk - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Elsi Levang - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Sandnes 19.05.2026

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Dyre Vaas Vei Borettslag.

Side 4/4

8. Vedlikeholdsplikten for garasjer blir overtatt av

borettslaget Dyre Vaa

Møteleder/forslagsstiller presenterte sak og sak 8 og 9 ble behandlet sammen, etter generalforsamlingens enstemmige samtykke.

Vedtak:

Vedlikeholdsplikten for garasjer og garasjeporter blir overtatt av borettslaget Dyre Vaas vei. Når borettslaget har økonomi til det, vil de som har kjøpt garasjeport 3 år tilbake i tid fra 19.05.2026 få refundert sin kostnad til kjøp av garasjeport, forutsatt fremlegging av kvittering.

Garasje leie videreføres.

Vedlagt med 28 stemmer for, 4 stemmer mot.

9. Felleskostnader / Garasje

Sak ble behandles sammen med sak 8, og dermed samme vedtak som i sak 8.

Vedtak:

Vedlikeholdsplikten for garasjer og garasjeporter blir overtatt av borettslaget Dyre Vaas vei. Når borettslaget har økonomi til det, vil de som har kjøpt garasjeport 3 år tilbake i tid fra 19.05.2026 få refundert sin kostnad til kjøp av garasjeport, forutsatt fremlegging av kvittering.

Garasje leie videreføres.

Vedlagt med 28 stemmer for, 4 stemmer mot.

10. Redusere beholdningen i banken til 1 260 000.

Møteleder presenterte sak

Vedtak:

Sak falt/ikke vedtatt med 27 stemmer mot, 5 stemmer for.

11. Blomster kasser

Styret har allerede bestilt og montert/plassert nye blomster kasser, dette ble utført ifbm dugnad 25. april.

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Dyre Vaas Vei Borettslag.

Side 3/4

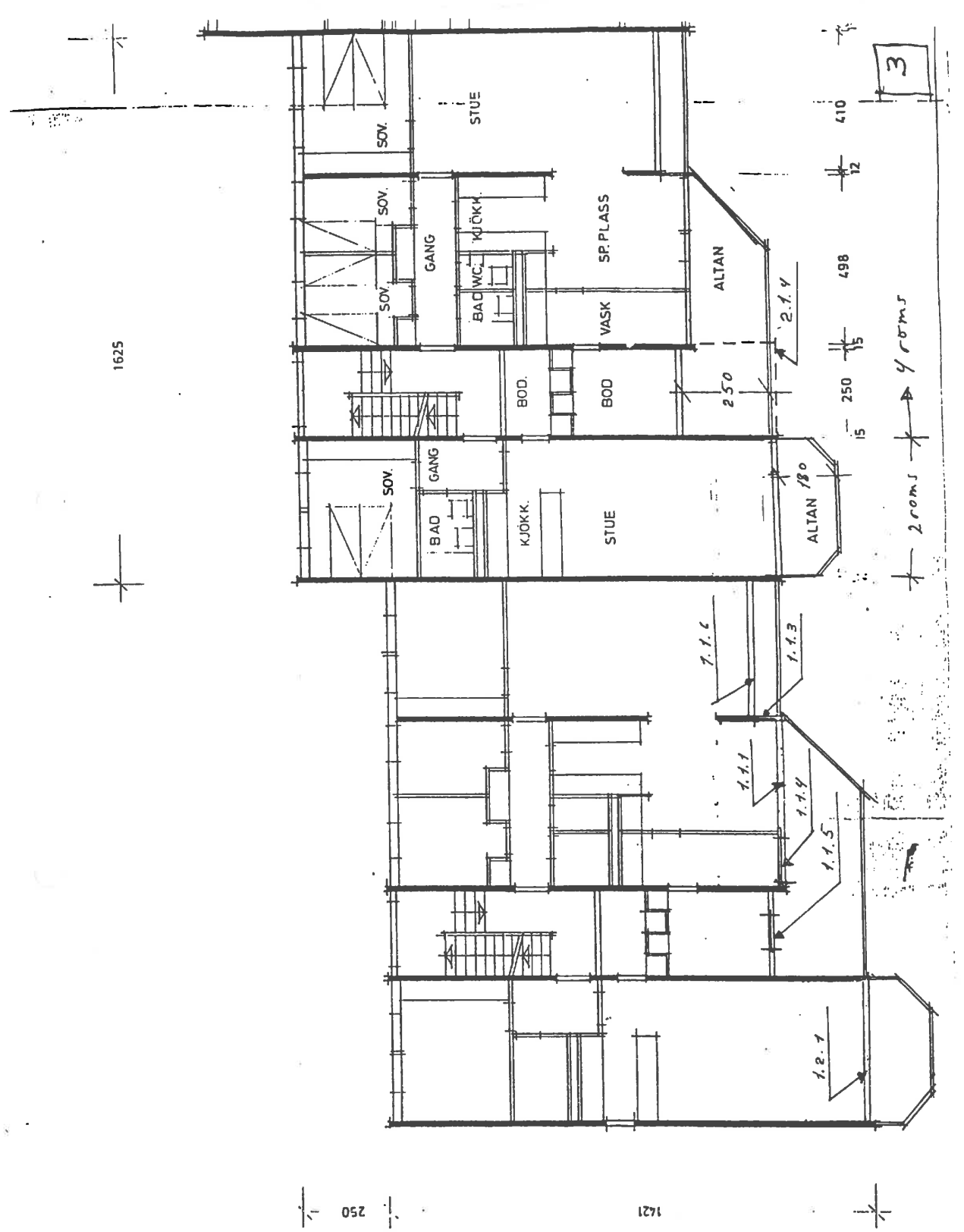
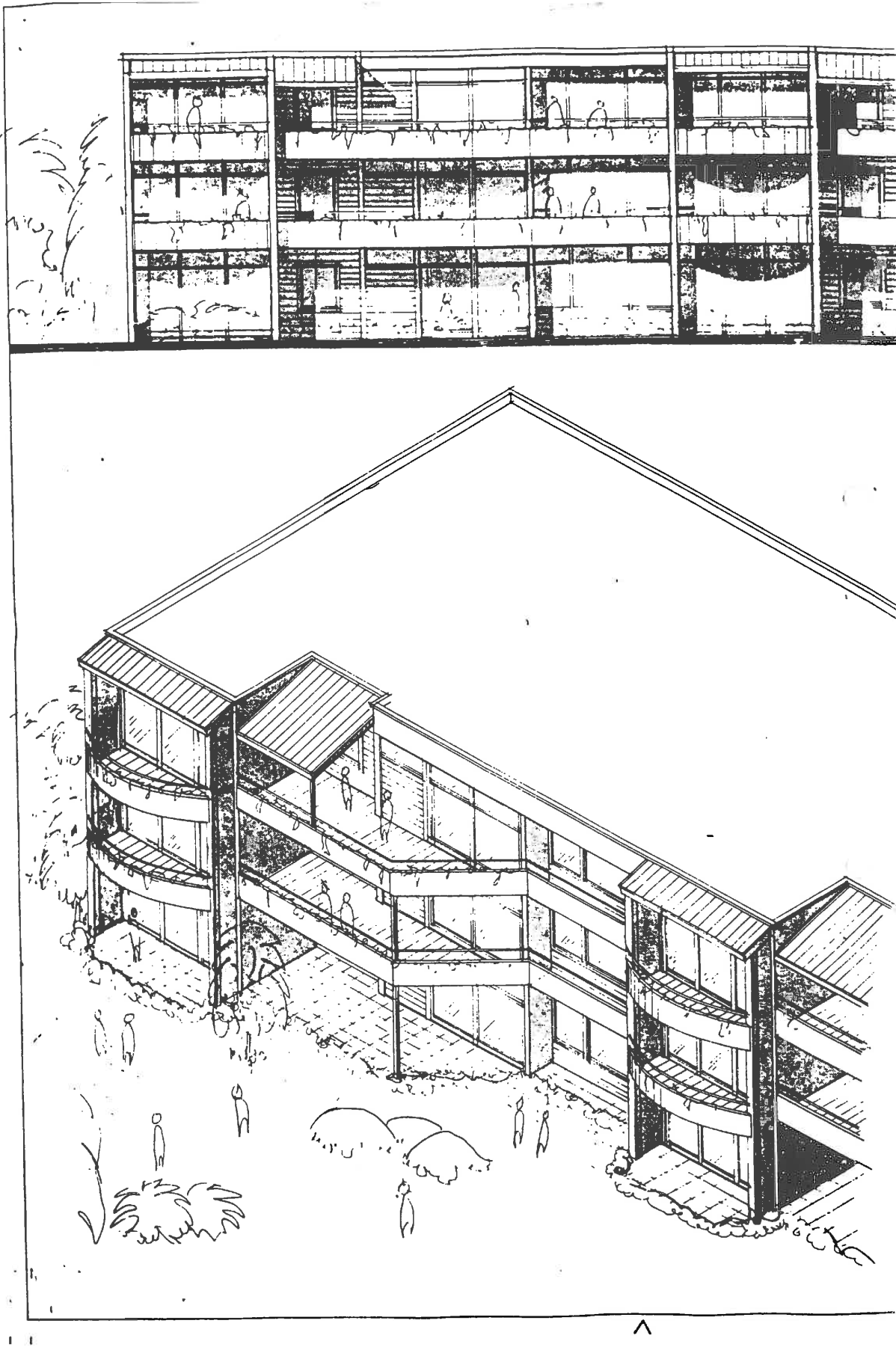
Protokoll for Dyre Vaas Vei Borettslag

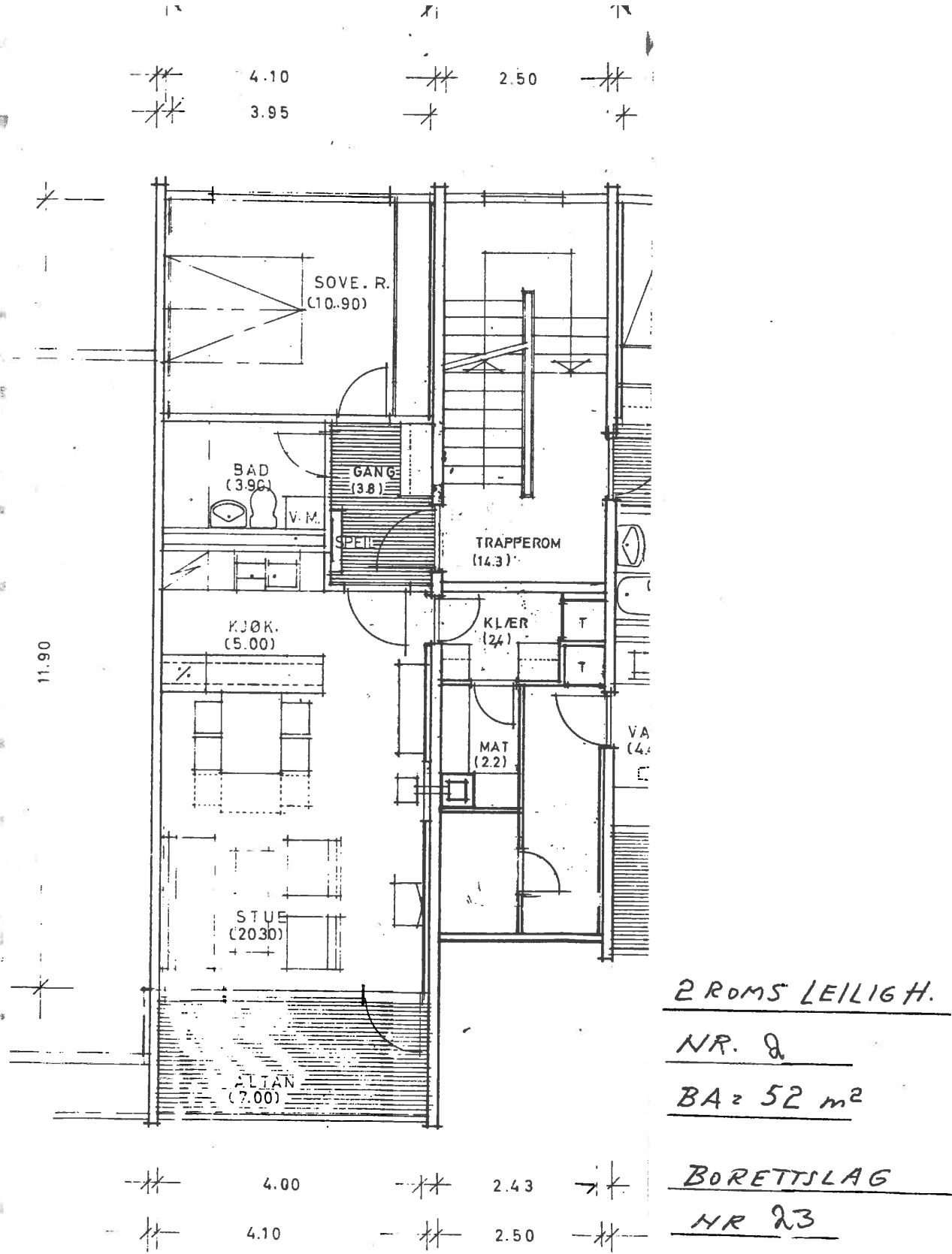
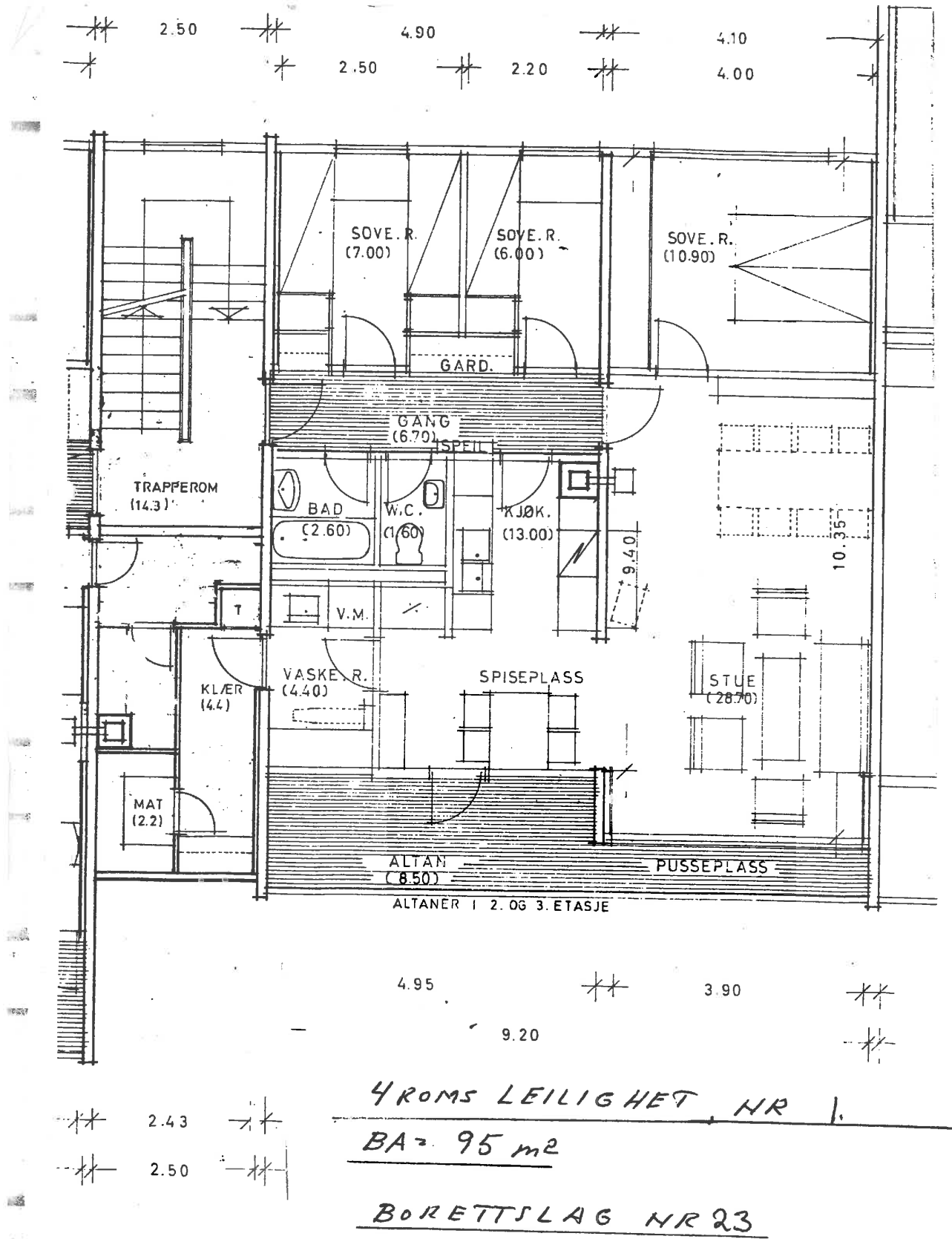
Dokumentet er signert elektronisk av:

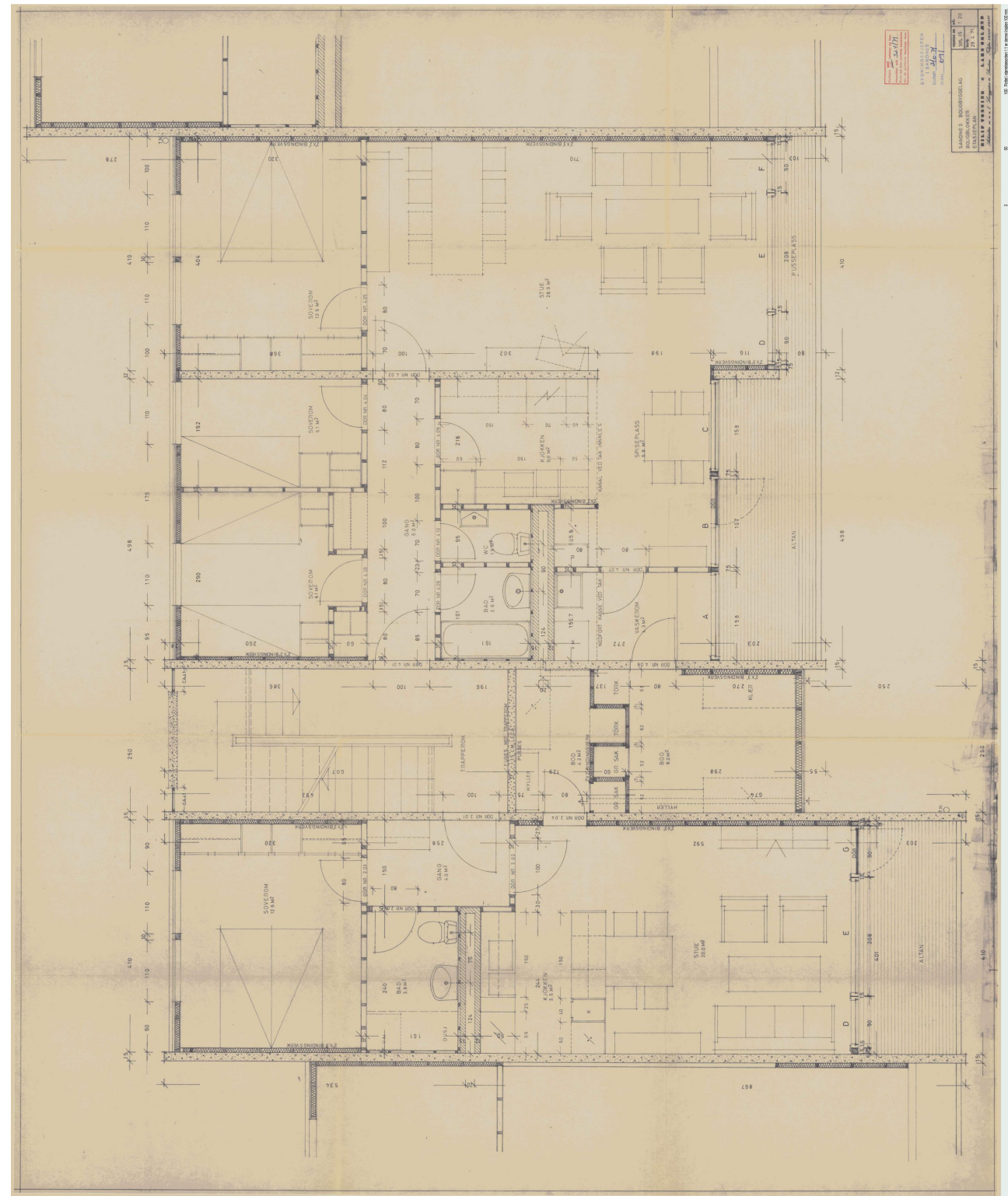
Møteleder
Protokollvitne

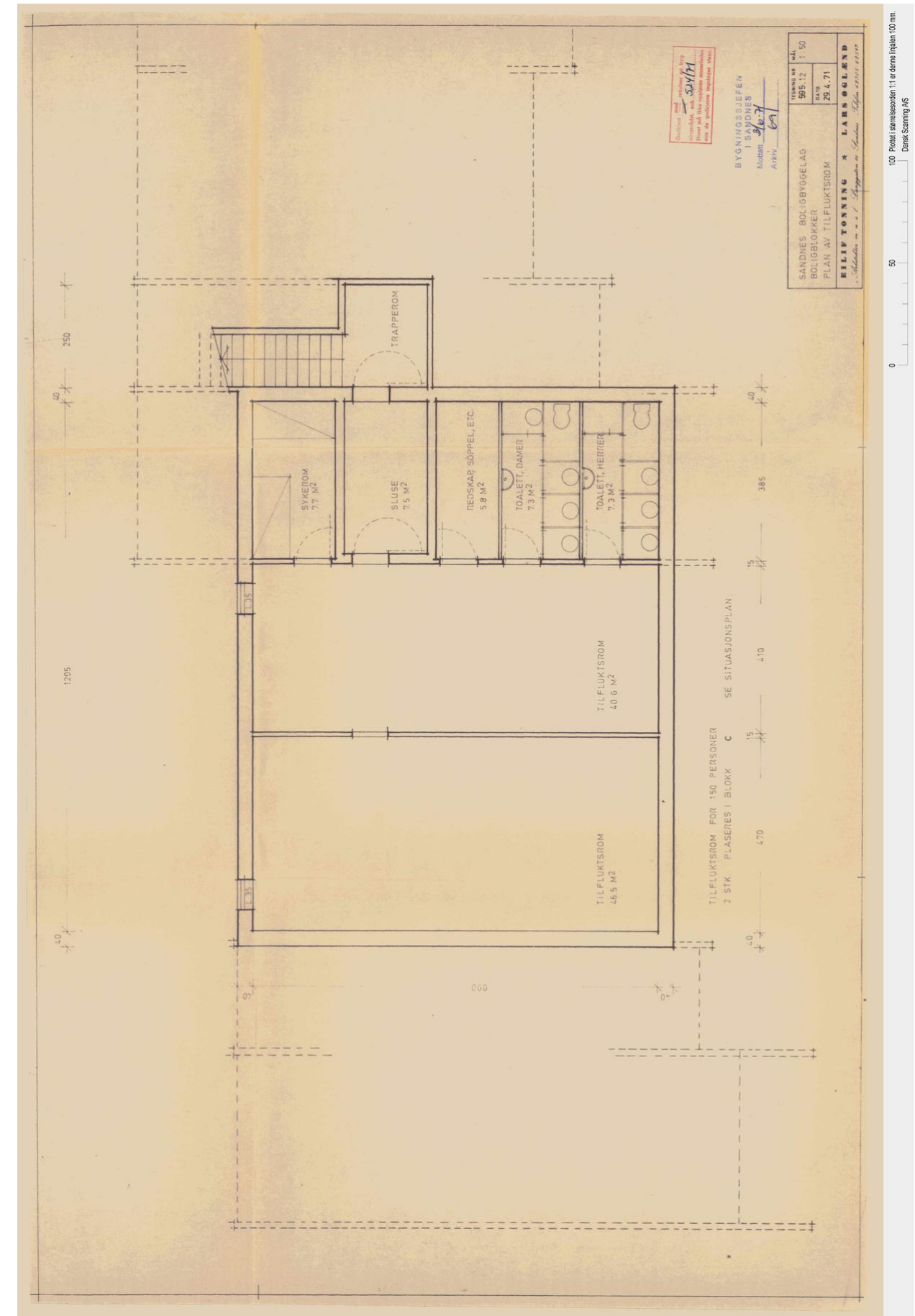
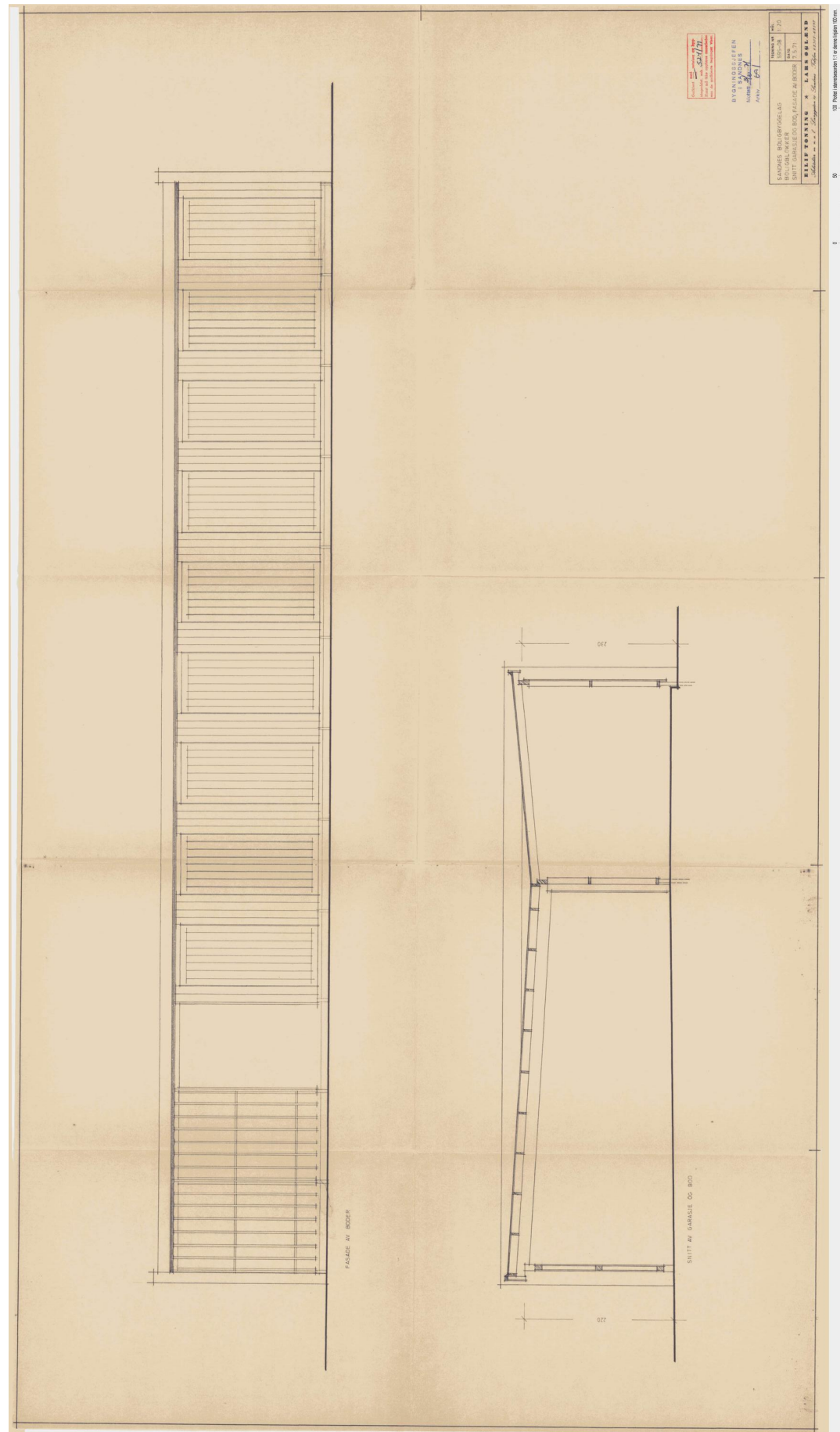
Arne Eirikson Gundersen (sign.)
Brita Vikøren (sign.)

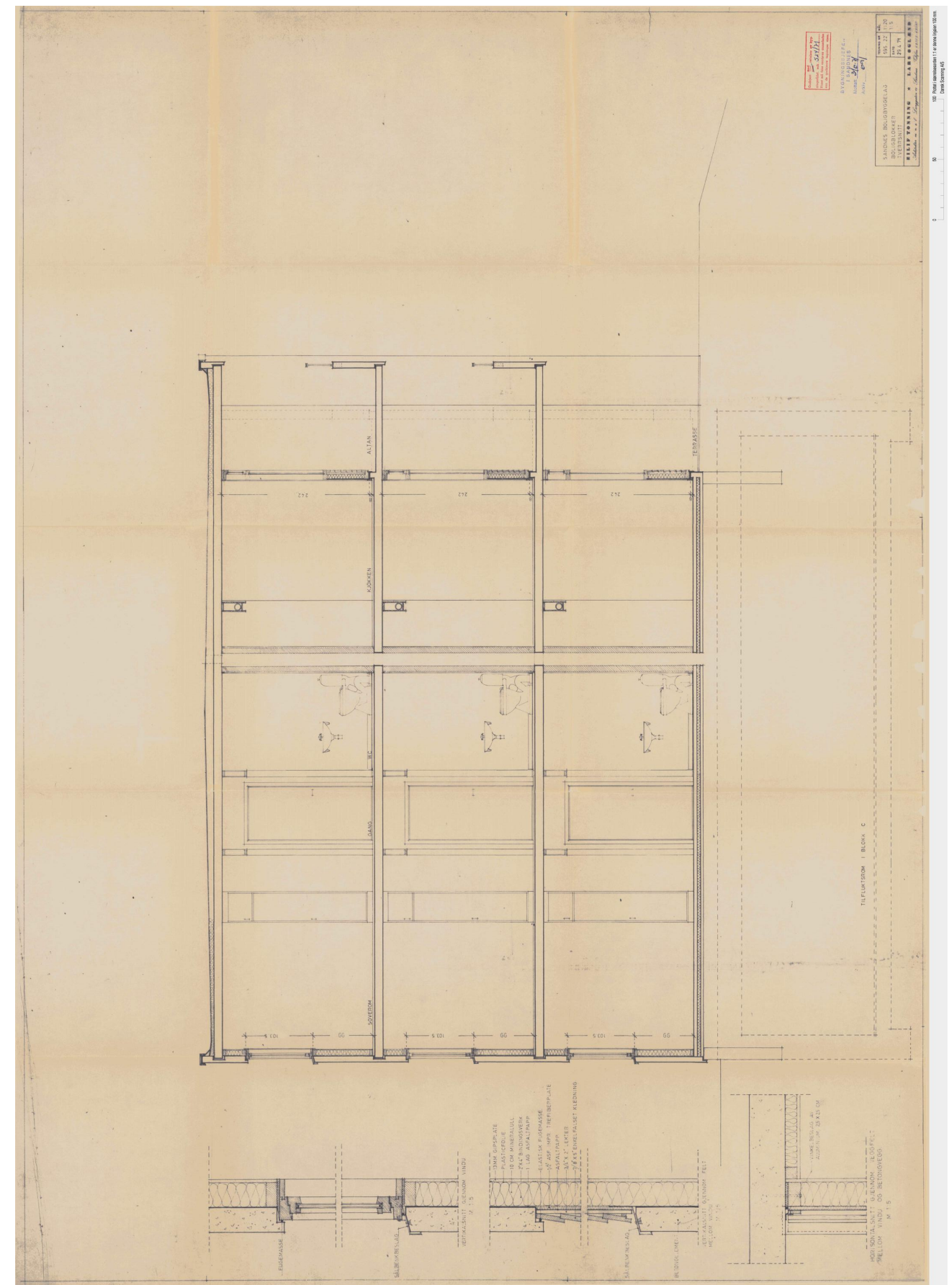
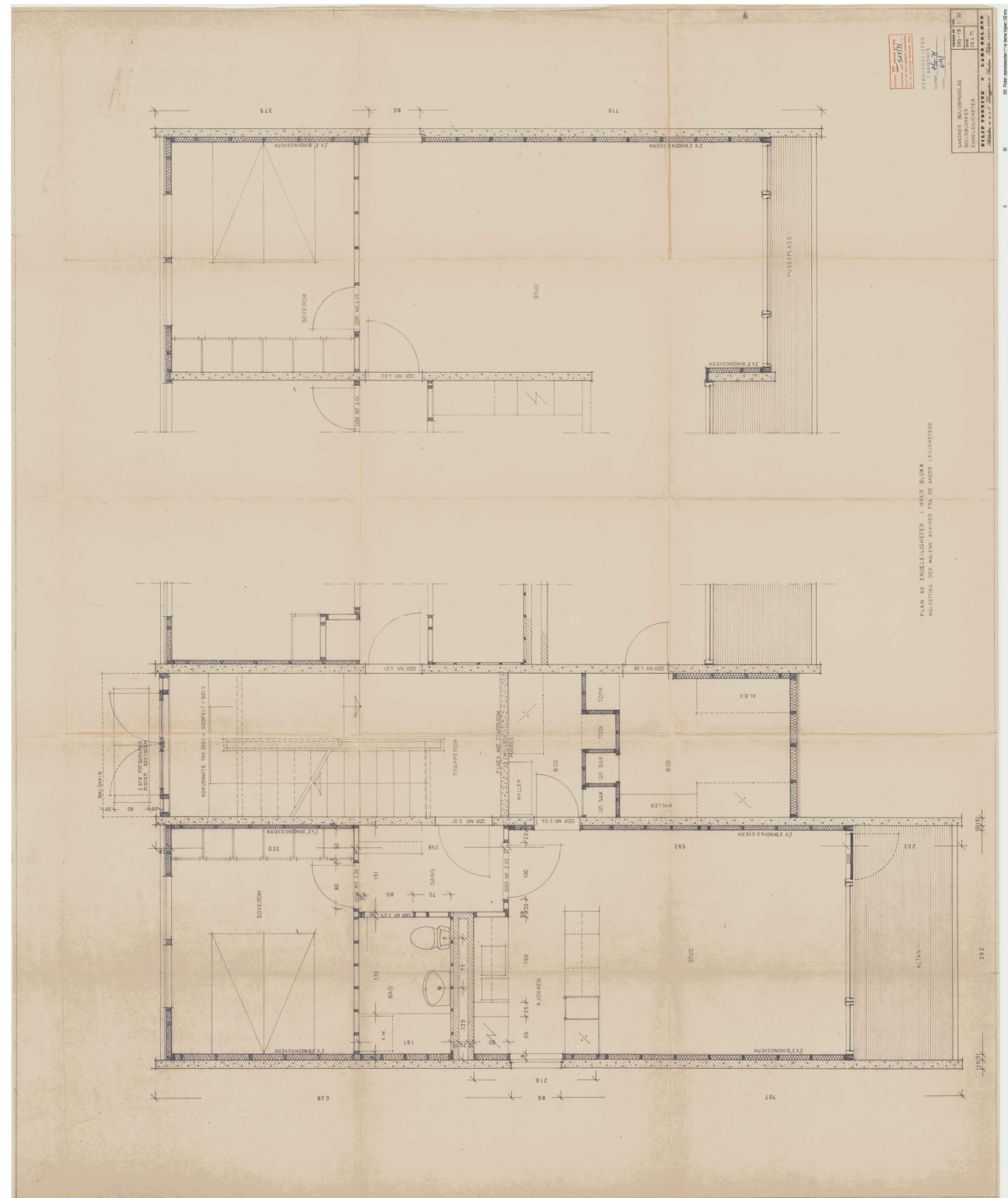
20.05.2026
20.05.2026

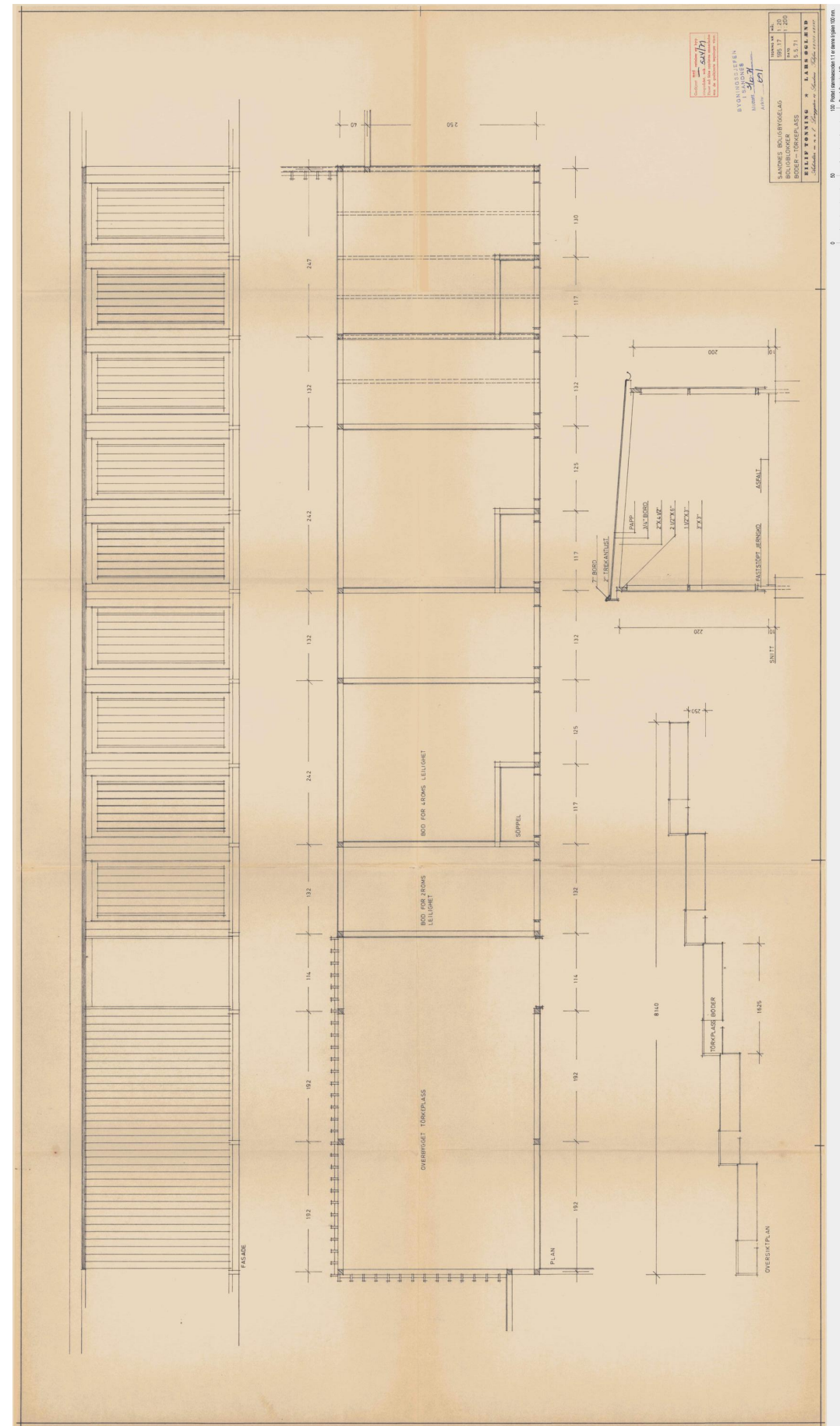
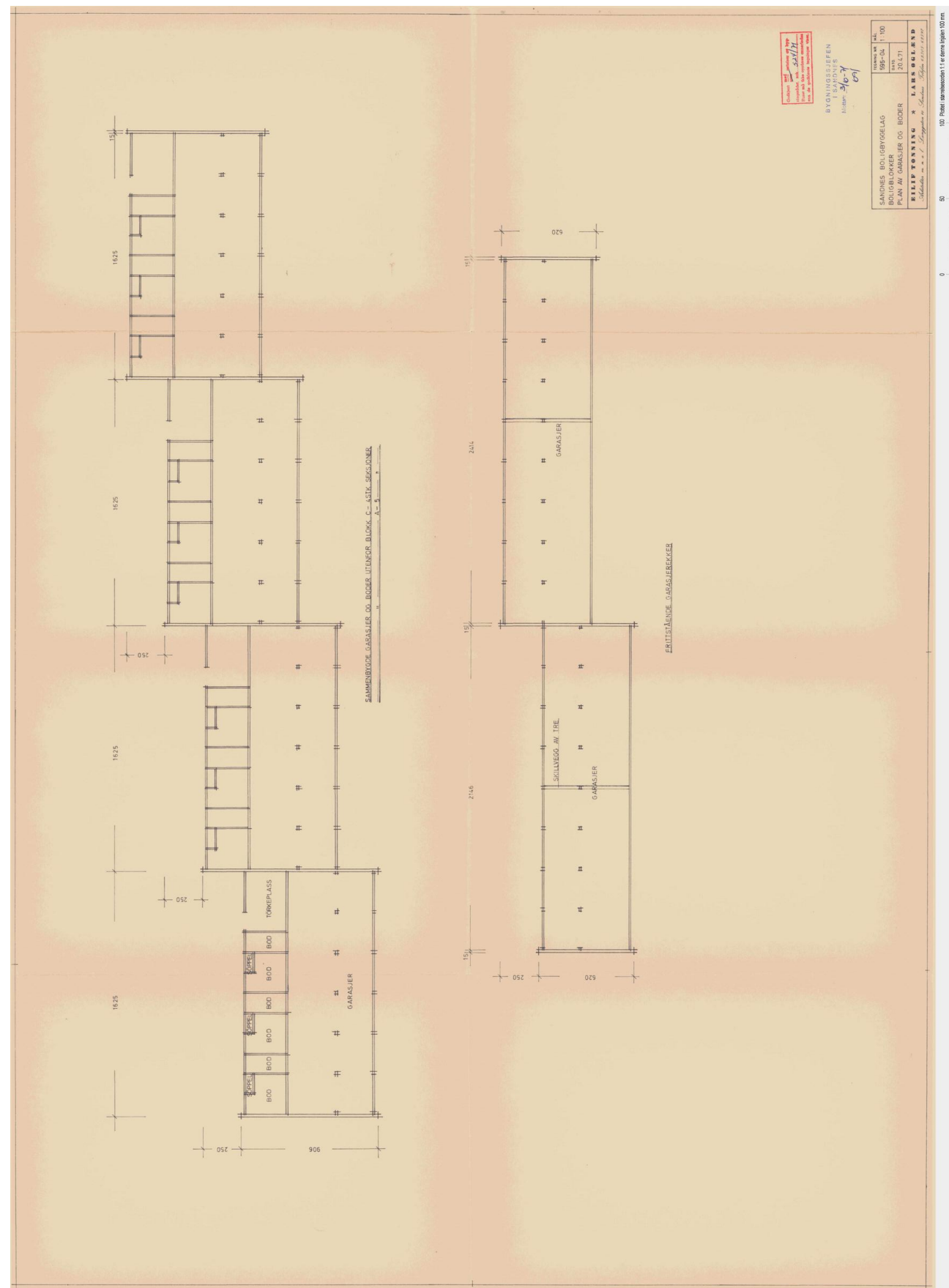


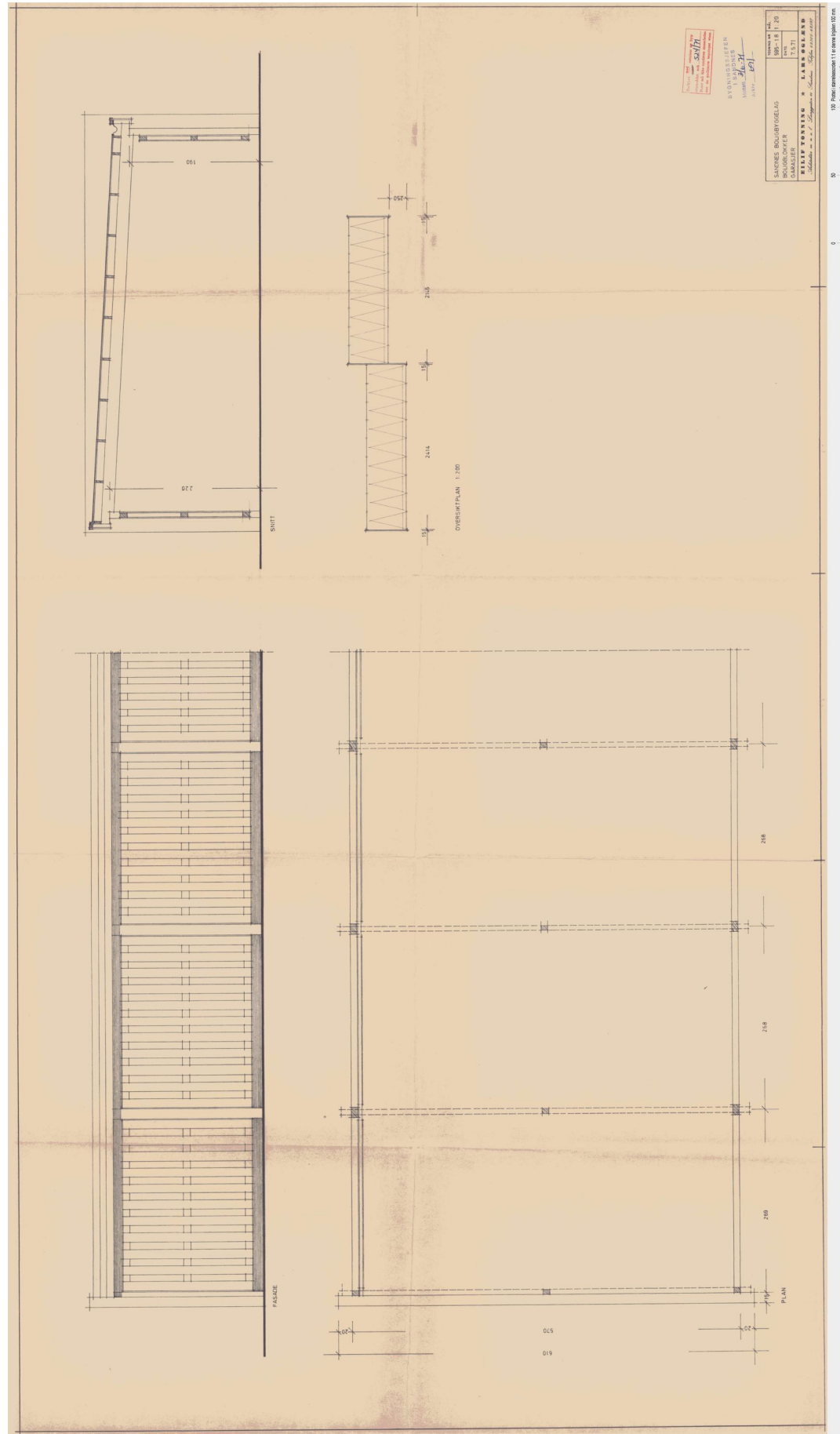


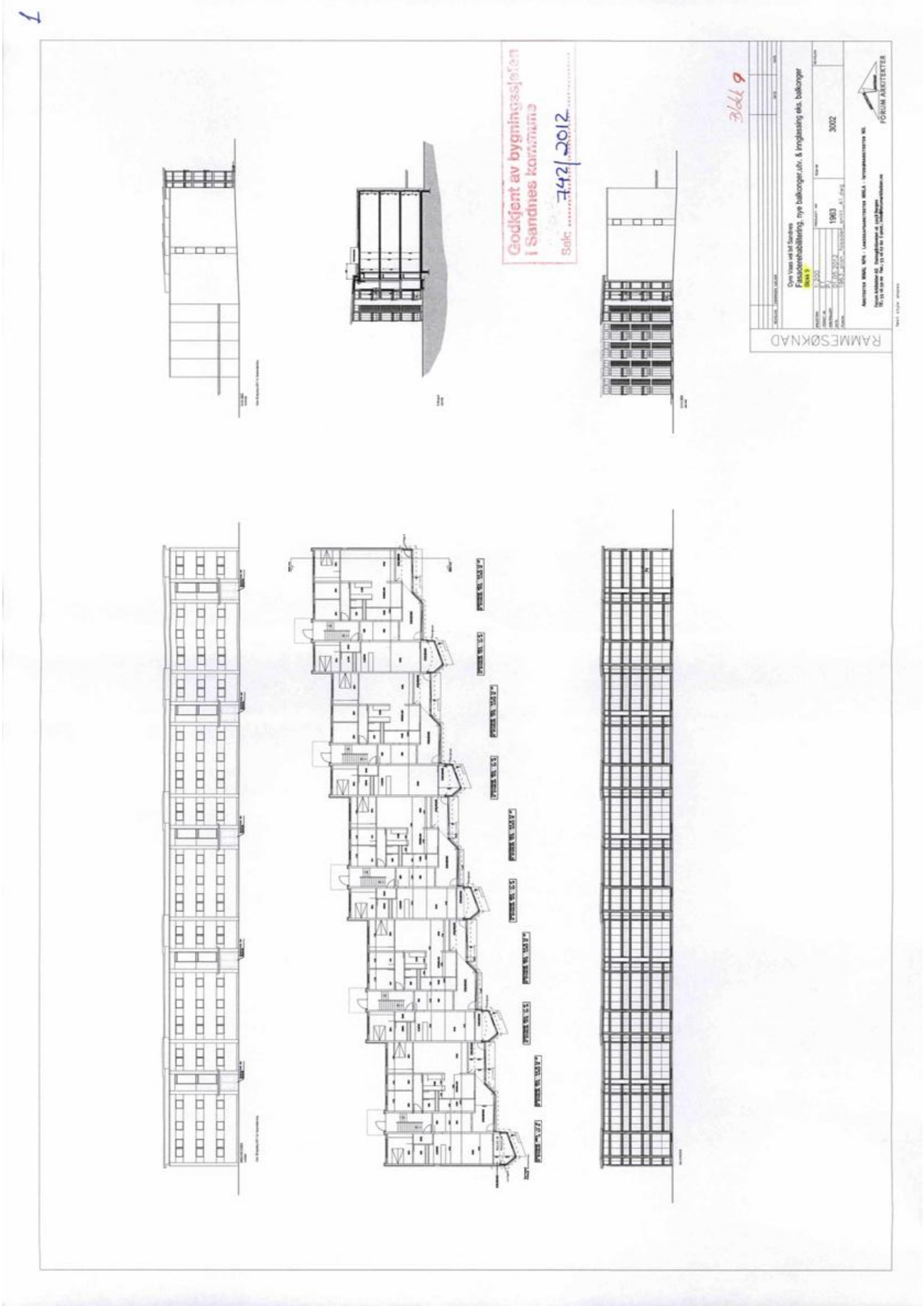
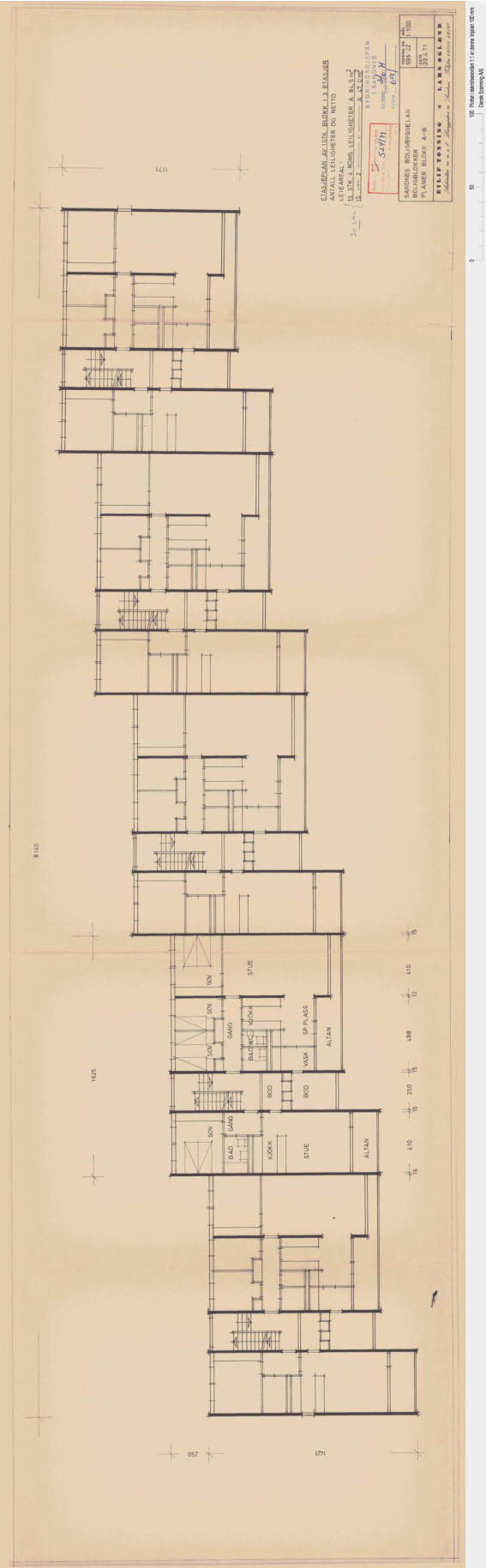




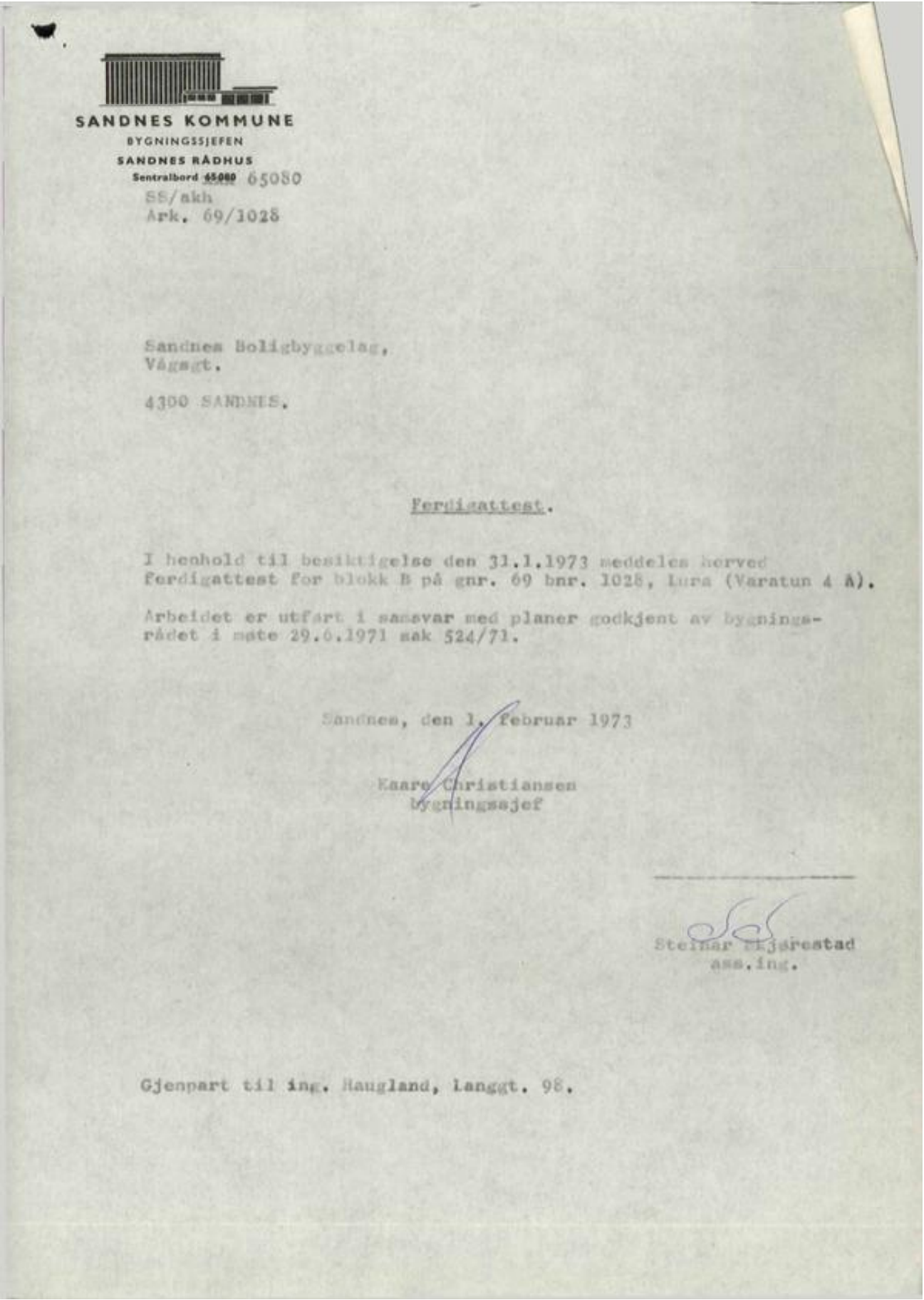












Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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 henvedelse. 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

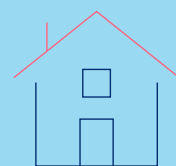
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES. Gnr. 69, bnr. 1028, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1220260099
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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 budforhøyerelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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.

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.

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

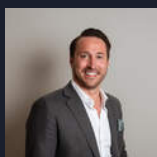
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Notater



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no