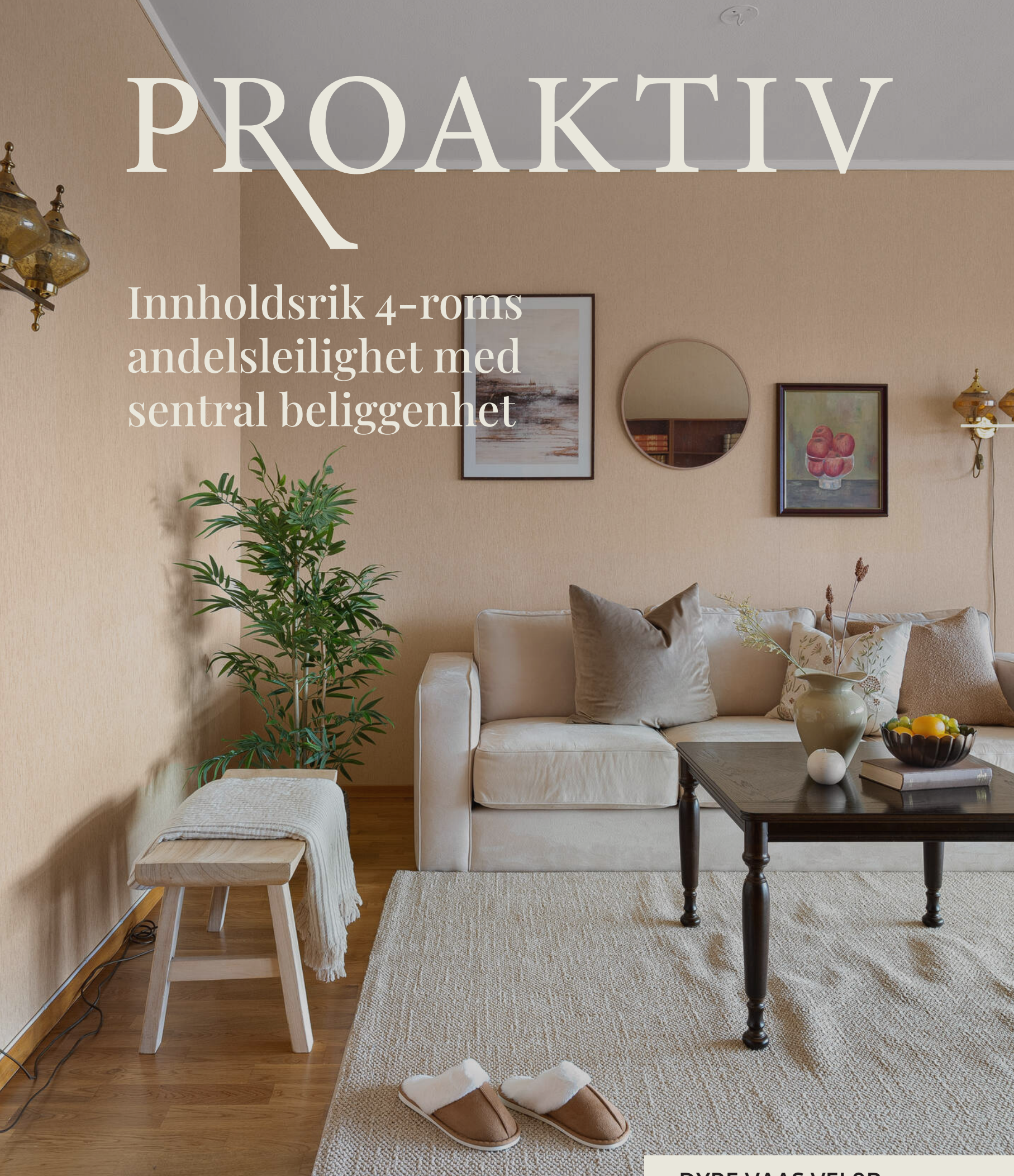


PROAKTIV

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	137		
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

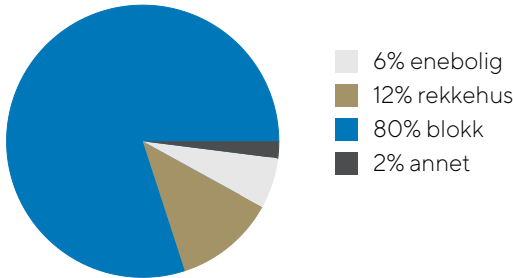
Stort sett bolig- og blokkbebyggelse.

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/etasjeskille, 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 garderobeskap. 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

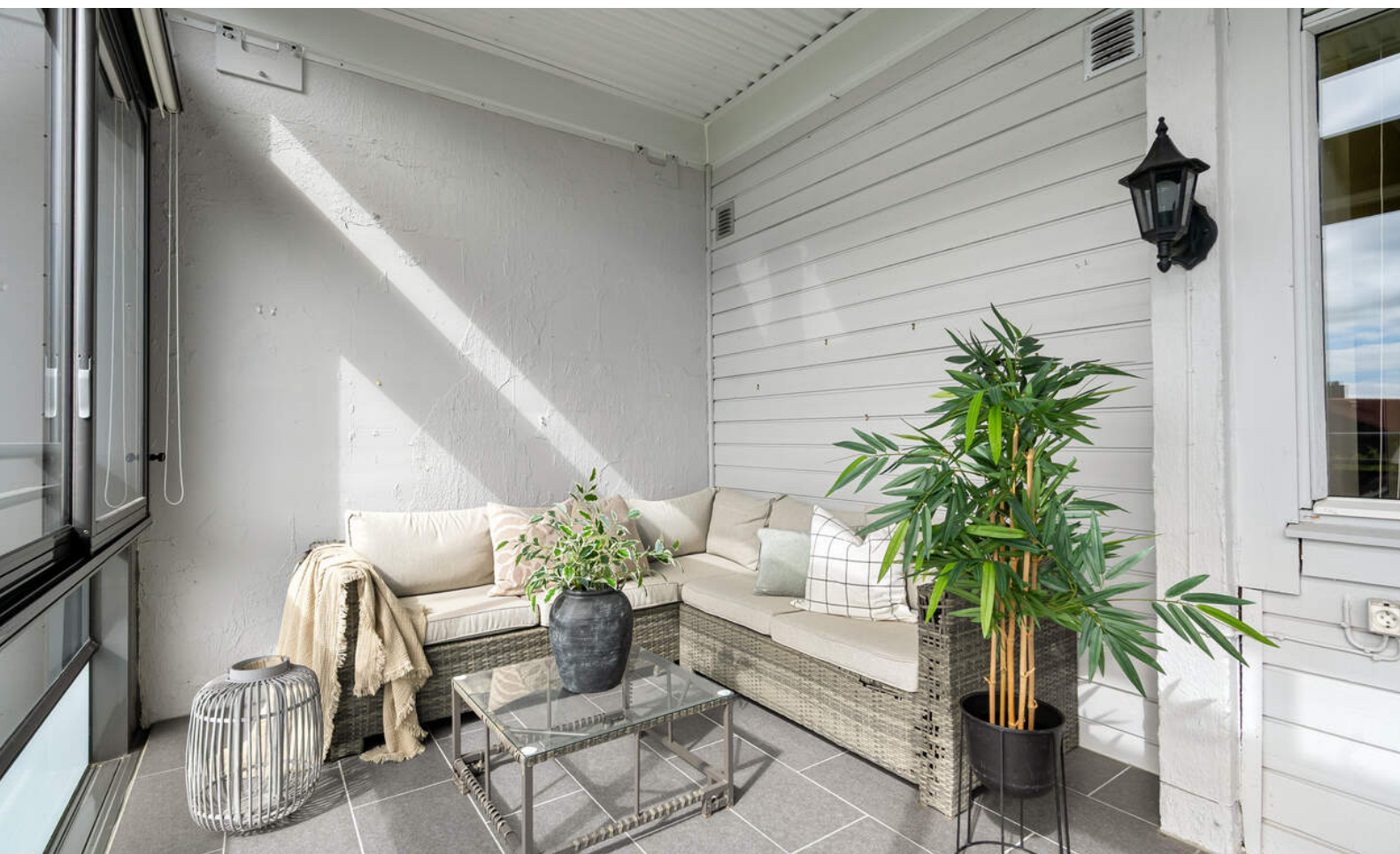
Elektrisk.

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.







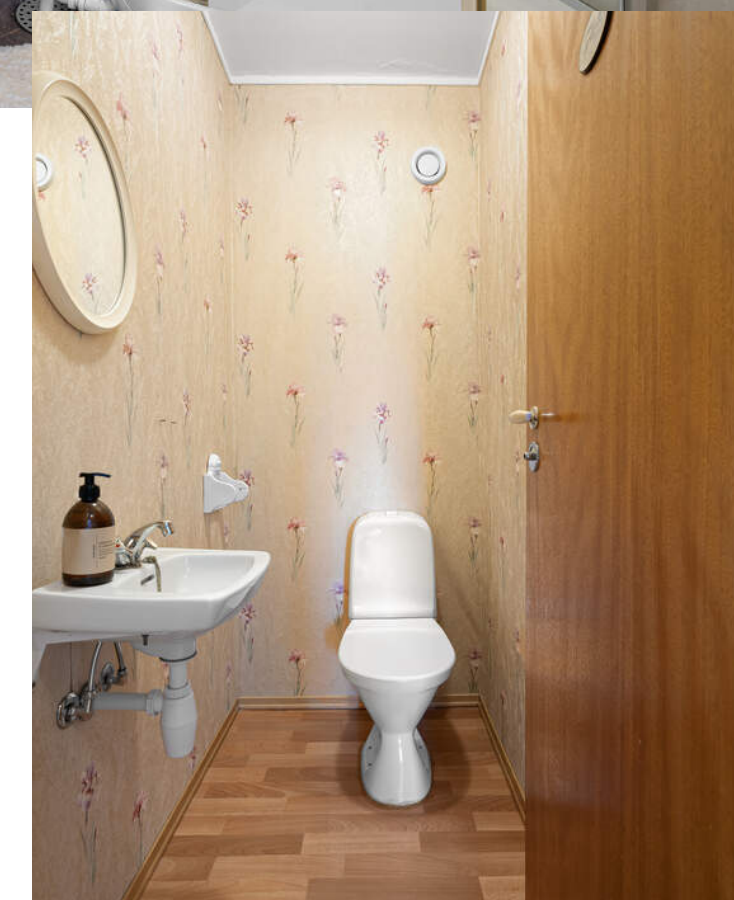


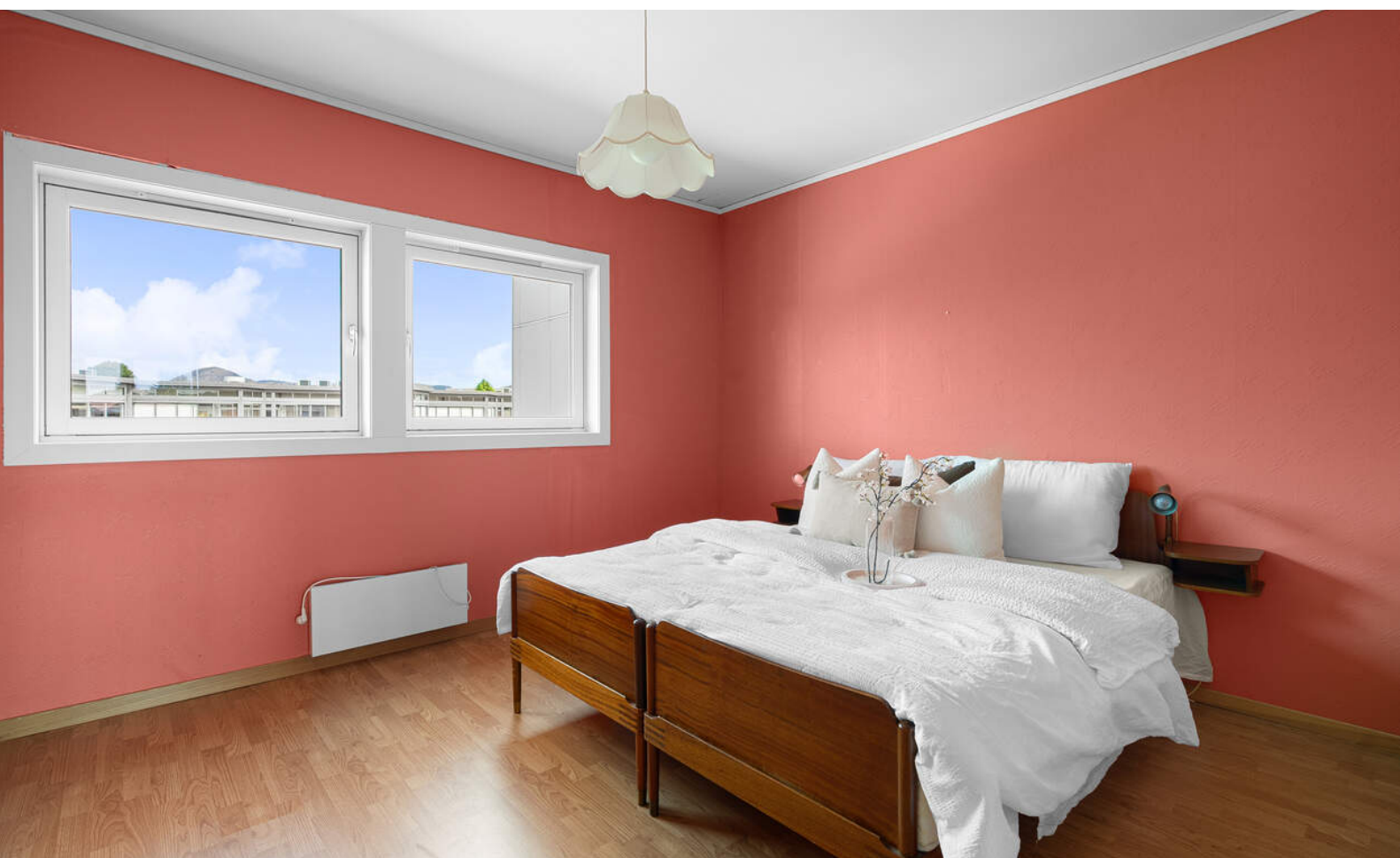


VASKEROM MED
UTSLAGSVASK OG
OPPLEGG TIL
VASKEMASKIN



BAD OG TOALETTRUM









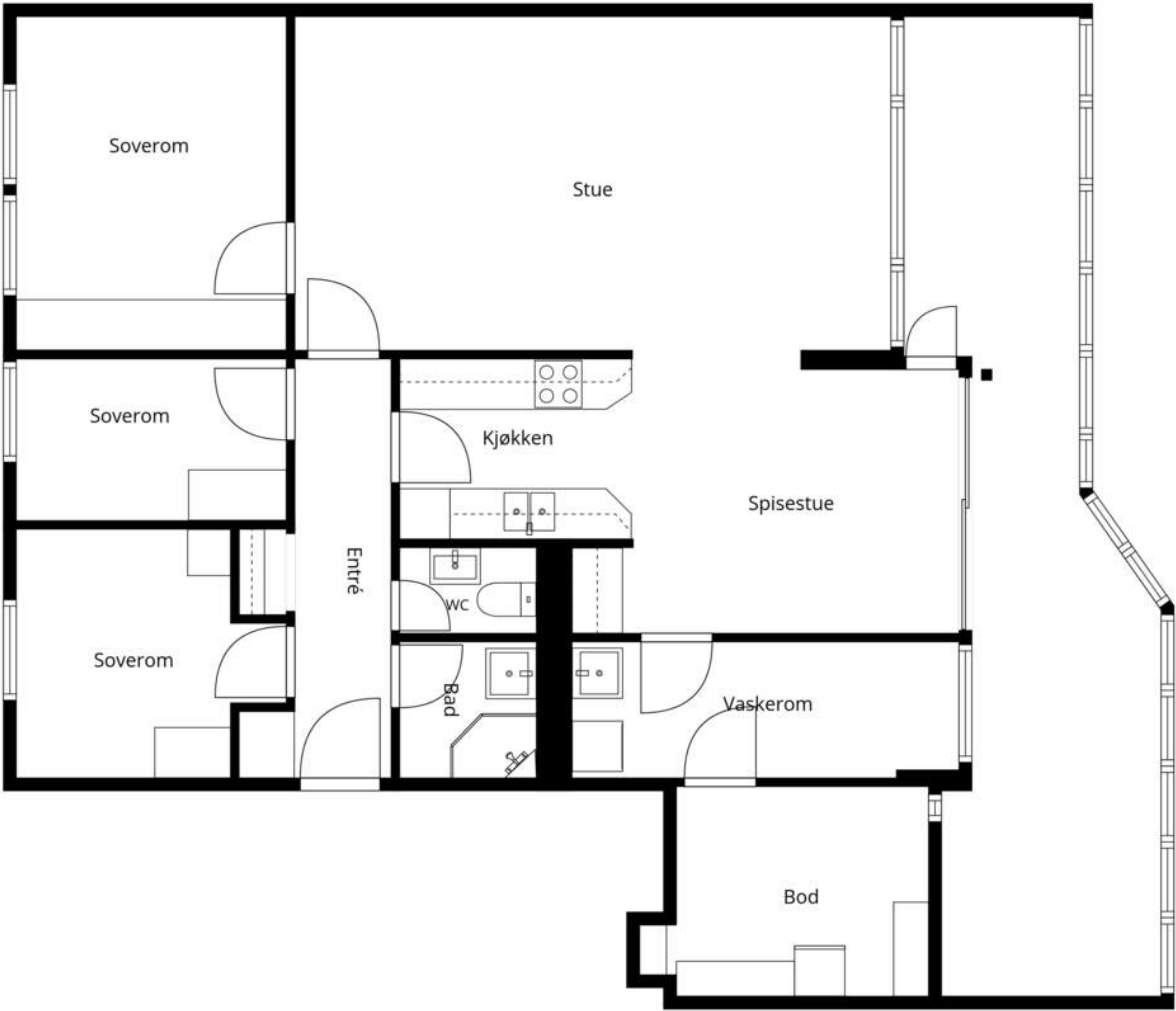
LYS OG INNBYDENDE
ENTRÉ MED PLASS TIL Å
HENGE FRA SEG
YTTERTØY



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 Valldalhaven 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. Rekvisisjon 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 egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

Egenerklæringsskjema

Name

Bente Kårvåg

Date

2026-08-12

Identification

 Bente Kårvåg

Tilstandsrapport



Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 69, bnr. 1028

Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 20484-3070

Eiendomsverdi ref nr: JL6247

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Aleksander Vågen



ROGATAKST



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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226



ROGATAKST

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 2 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 3 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 4 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i toppetasjen, oppført i 1972 i Sandnes kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en utvendig bod og p-plass i felles garasjerekke.

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

Det er parkering på egen garasje plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk og betong. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig fasade består av kledning og fasadeplater.

Boligen har 5 vinduer fra 1993.
Det er også 4 vinduer fra 2012.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Boligens hoveddør er av tre, og er av noe nyere dato.
Døren er en B30-dør (brann dør)
Balkongdøren er av aluminium og har 2-lags glass.
Døren er fra 1993.

Det er en innglasset balkong utenfor leiligheten, med gulvareal på 27m2.
Balkongen har flis på gulvet, kledning og betong på veggene og aluminiumsplater i taket.
Takhøyden er på 3 meter.
Rekkverkshøyden er på 109 cm.

INNENDIG [Gå til side](#)

Leiligheten har laminat og parkett på gulvene.
Leiligheten har veggplater samt betong, med og uten tapet. I taket er det malt betong.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk i trappen.

Innvendige dører er slette dører fra byggeår.

VÅTROM [Gå til side](#)

Våtrom › 3. etasje › Bad
Badet er fra byggeår/eldre dato, men har fått gulvbelegg i ettertid.
Det er også varmekabler i gulvet.
Badet har tapet på veggene og malt betong i taket.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et dusjkabinett.
Det er avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte i døren.

Våtrom › 3. etasje › Vaskerom
Vaskerommet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet. På veggene og i taket er det malt betong og malte plater.
Rommet har en utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.
Det er et avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg samt luftespalte i døren.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet er av noe eldre dato.
Det er profilerte fronter av eik.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken/berederen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens anlegg.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulvet, veggplater med tapet og betong i taket.
Det er et frittstående toalett og en vegghengt vask på rommet.
Toalettrommet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventiler via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmepumpe på stuen.
Varmepumpen er fra 2021.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2002, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.
Det er montert en waterguard her, samt at overløp går til avløp.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og skrusikringer, samt automatisk måler.
Sikringskapet er plassert på fellesgangen.

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 5 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 6 av 22

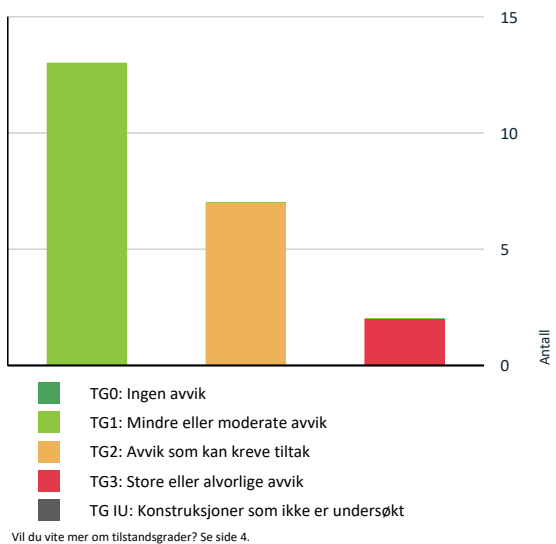
Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

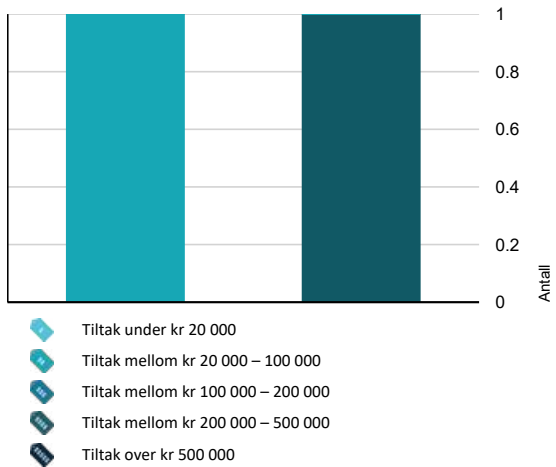


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for 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. [Gå til side](#)
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk og betong. Vegger mot naboer er av betong. Utvendig fasade består av kledning og fasadeplater.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har 5 vinduer fra 1993. Det er også 4 vinduer fra 2012. Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Ytterdører

Beskrivelse

Boligens hoveddør er av tre, og er av noe nyere dato. Døren er en B30-dør (brannør)

Balkongdøren er av aluminium og har 2-lags glass. Døren er fra 1993.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en innglasset balkong utenfor leiligheten, med gulvareal på 27m2. Balkongen har flis på gulvet, kledning og betong på veggene og aluminiumsplater i taket. Takhøyden er på 3 meter. Rekkverkshøyden er på 109 cm.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har laminat og parkett på gulvene.

Overflater - vegger og himlinger

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 7 av 22

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 8 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har veggplater samt betong, med og uten tapet. I taket er det malt betong.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1,4 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk i trappen.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



2 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Dørene tar i karm og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår/eldre dato, men har fått gulvbelegg i ettertid. Det er også varmekabler i gulvet. Badet har tapet på veggene og malt betong i taket. Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask og et dusjkabinett. Det er avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte i døren.

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 9 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert noe forhøyede verdier i gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Se punkt om totalrenovering av våtrommet.

3. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår. Det er belegg på gulvet. På veggene og i taket er det malt betong og malte plater. Rommet har en utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Det er et avtrekk i taket koblet til blokkens anlegg samt luftespalte i døren.

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

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 10 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert noe forhøyede verdier i gulvet rundt sluket.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det er registrert noe forhøyede verdier i gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Se punkt om totalrenovering av våtrommet.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av noe eldre dato.
Det er profilerte fronter av eik.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet veggene og malt betong i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken/berederen.

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til blokkens anlegg.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 11 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Det er noe lite avtrekk i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren bør sjekkes og renses for økt avtrekk av kokesonen. Hvis dette ikke fungerer, må det gjøres videre tiltak.

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulvet, veggplater med tapet og betong i taket.

3. ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er et frittstående toalett og en vegghengt vask på rommet.

3. ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har et avtrekk i veggen koblet til blokkens anlegg samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 12 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen.
Varmepumpen er fra 2021.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2002, og er plassert i underskapet på kjøkkenet.
Det er montert en waterguard her, samt at overløp går til avløp.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og skrusikringer, samt automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på fellesgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 13 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- 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 elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 14 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

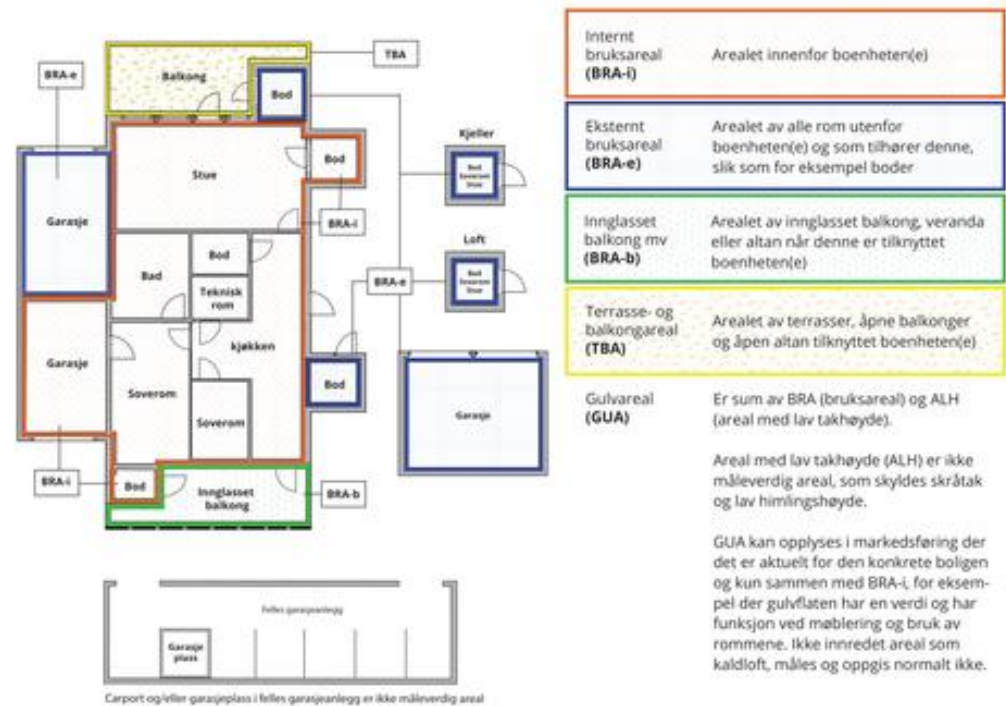
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	107		29	136	
SUM	107		29		
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bad, soverom, toalettrom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, vaskerom, bod		Innlasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		15		15	

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 17 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



SUM		15
SUM BRA	15	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 18 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	69	1028		0	21124.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dyre Vaas vei 9B

Hjemmelshaver

Dyre Vaas Vei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
301/DYRE VAAS VEI BORETTSLAG	946353353	301		Kårvåg Laila Edel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

53

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 21 av 22

Dyre Vaas vei 9B , 4317 SANDNES
Gnr 69 - Bnr 1028
1108 SANDNES

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppdragsnr.: 20484-3070

Befaringsdato: 07.08.2026

Side: 22 av 22



Energiattest



Adresse Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES	
Dato for energimerking 26.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-339452
Bygningkategori Boligblokker	Bygningsnummer 170102673
Gårdsnummer 69	Bruksnummer 1028
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 136,0 m²	Oppvarmet bruksareal 107,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 172,18 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 157,85 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 890 kWh
--	---



Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES



Detaljering

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



Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

 Om grunnlaget for energimerket

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

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

 Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Grunnkart

Adresse: Dyre Vaas vei 9B, 4317 SANDNES

Gnr/Bnr: 69/1028/0/0

Dato: 2026-08-03

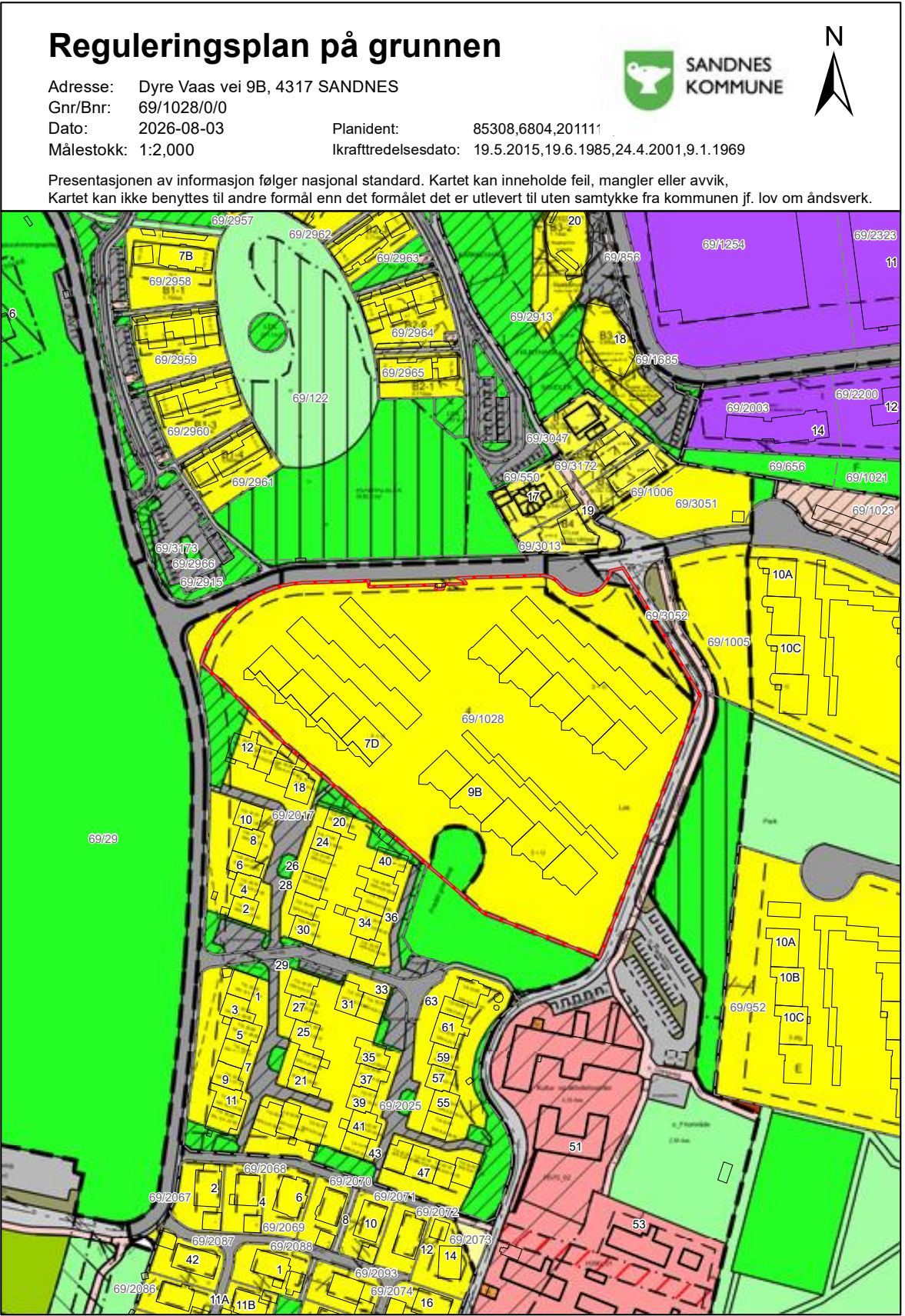
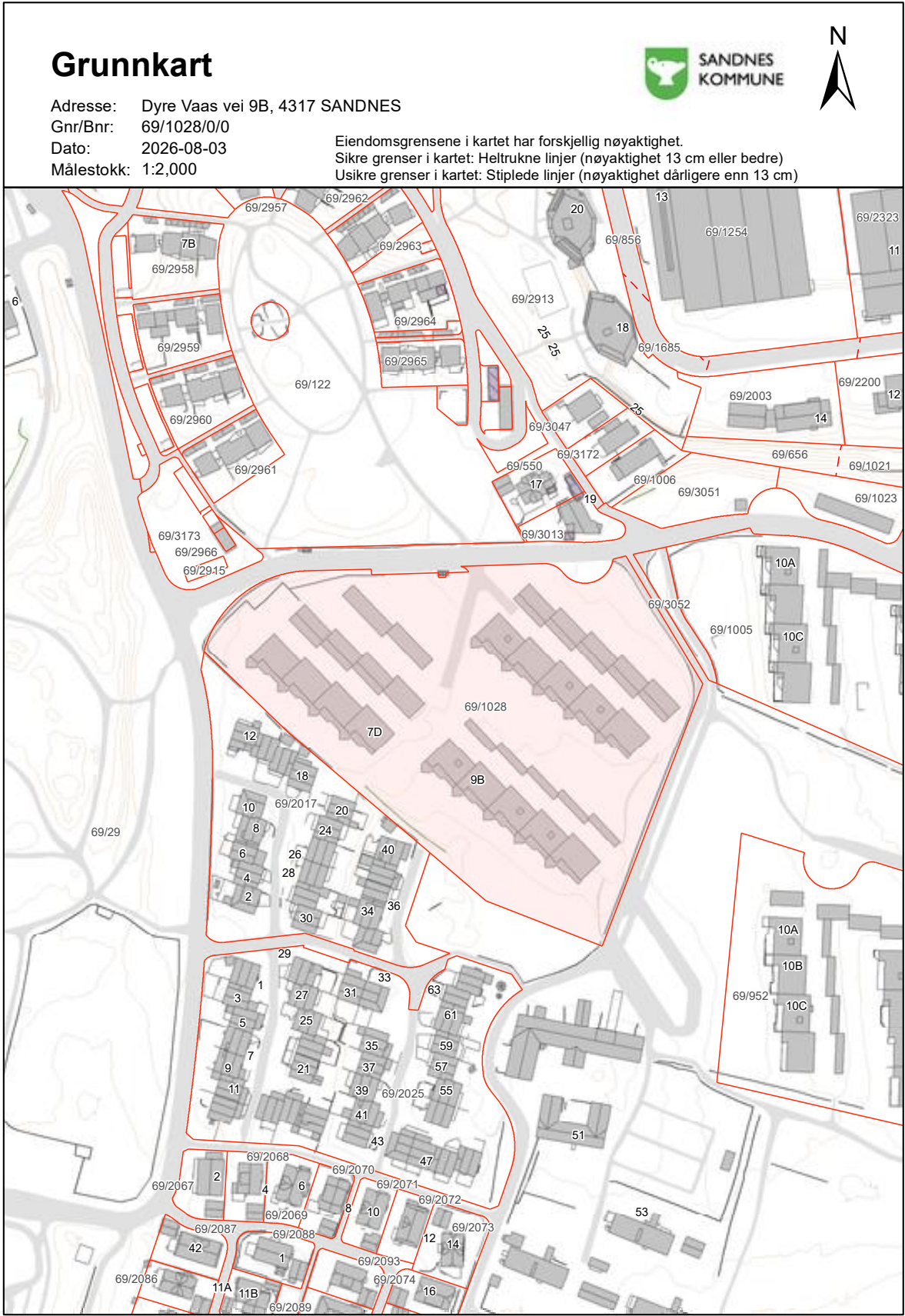
Målestokk: 1:2,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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





Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	
Industriplott	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyng	
Anlagt, bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedmål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gaststun	
Gang-/sykkelvæg	
Gangveg/gangareal/platå	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn- tekniske anlegg	
Annen veggrunn- gatareal	
Bane (nærmer angitt baneløml)	
Trase for ferbane	
Trase for sporvegforsatsbane	
Trase for taubane	
Sjassens/terminalbygg	
Hodetplass/platform	
Lokut/platformtak	
Tehtiske bygg/konstruksjoner	
Annen baregrunn- tekniske anlegg	
Annen baregrunn - gntaal	
Luthavn	
Luthavn - landings/taxobane	
Luthavn - terminalbygg	
Luthavn - hangar/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havnereminder	
Havnelager	
Mob	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovedtt for sykkel	
Rdnett	

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Trase for nærmer angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivhodetplass	
Pendler-/infartsparkering	
Parkering	
Rastepluss	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/- anlegg	
Teknikk infrastruktur	
Energittett	
Fjernvarmetett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningstett	
Avløpsnett	
Overvannstett	
Avfallsslag	
Telekommunikasjonsnett	
Skringsanlegg	
Andre tektiske infrastrukturraser	
Kombinerte tektiske infrastrukturraser	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tektisk infrastrukturraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller tektisk infrastrukturraser kombinert med andre angitte hovedmål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdag	
Tuveg	
Friidområde	
Badeplass/- område	
Park	
Vegetasjonskjern	
Vannspeil	
Overvannrellak	
Infiltrasjon/bordyringsavløsing	
Kombinerte grønnstrukturmål	
Angitte grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedmål	

Tegnförklaring reguleringsplan

Juridiske flater, linjer og punkter		Flatsignatur, nåværende
Flater	Objekttype	
	PotMidlBygAnleggOmråde	
	Linjesymbol	Symbol
	RpGrense	
	RpFormålGrense	
	RpSkillingGrense,	
	RpSøyGrense,	
	RpRastrukturGrense,	
	RpRettGrense, (Rett)	
	RpRindleggingGrense,	
	RpGrennoffringGrense,	
	RpSøtellingGrense,	
	RpBestemmelseGrense	
	RpRegulerHøyde	
	RpJuridiskLinje	
	Regulert borttegnelse	
	Eiendomsgrænse som skal oppheves	
	Byggl. kullummer, mm. som skal bevaras	
	Byggegrense	
	Plantlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forbeholdes fjernet	
	Regulert sentorlinje	
	Frisiktlinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert kjerelert	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert torglinjefelt	
	Regulert støyskerm	
	Regulert slottetur	
	Skillingrørde	
	Bru	
	Tunnel	
	Måle og avstandslinje	
	Strandlinje sjø	
	Strandlinje vassdrag	
	Midtlinje vassdrag	

Tegnförklaring reguleringsplan

4. Forsvært	
Forsvært	
Ulike typer militære formål	
Skivestativsingsområde	
Følgingsleir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	
5. Landbruks-, natur og reindrift (LMFR)	
LMFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift	
næringsvirksomhet basert på gjødselsressursutnyttning	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyravløgg	
Kvauformål	
Frishtformål	
Reindriftsområde	
LMFR-areal for spreitt bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.	
Spreitt boligbyggelse	
Spreitt fritidsbyggelse	
Spreitt næringsbyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Sentrale landskapsværsyn	
Vern av kulturminner og kulturmjø	
LMFR-område kombinert med andre angitte hovedformål	
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med allierende standstø	
Ferdsel	
Ankingsområde	
Oppdagsområde	
Rogningsområde	
Faunel	
Hovet og bled	
Hareområde i sjø	

SANDNES
KOMMUNE

Punktsymbol	
RundtidsPunkt	
Vegstengangsfysisk kljærsjære	
Stjering av avkjøsel	
Akjøsel	
Inkjøring	
Ukjøring	
Bulkar	
Tunneåpning	
Ekstisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert manøvrering	

SANDNES
KOMMUNE

Snabbhøvn			
Bøyetavn			
Fiske			
Fæstetårde			
Læsestiplasser			
Gydetid eller oppvekstområde for yngel			
Akvekultur			
Akvekulturanlegg i sjø og vassdrag			
Akvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg			
Fangstbasert levendeagning			
Drickevann			
Naturområde			
Naturområde i sjø og vassdrag			
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandene			
Fritidsområde			
Fritidsområde i sjø og vassdrag			
Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandene			
Idrett og vasssport			
Badestrikk			
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandene			
Anlagt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandene			
Anlegg hovedformål			

Hensynssoner	Objekttype	Flatesignatur, nåværende
	RpForeSone	H+300_1
	RpSikringSone	
	RpSlaySone	
	RpInfrastrukturSone	H+200_1
	RpGlemomfæringSone	
	RpAnglitthensySone	H+700_2
	RpBåndleggingSone	H+200_2
	RpDetaileringSone	(PlanId)

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

[illegible]

SANDNES
KOMMUNE

1. Tegnforklaring kommuneplan		1. Tegnforklaring kommuneplan	
SANDES KOMMUNE		Frøsmåde	
		Park	
SANDES KOMMUNE		Overvannstak	
		Kombinerte grønnsakurformål	
		4. Forsvaret	
		Forsvart	
		Ulke typer militære formål	
		Skyteleie/vagnområde	
		Følegrangler	
		Kombinerte militære formål	
		5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt røndritt (LNR)	
		LNR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og røndritt og gardskystnet	
		Landbruksareal utenfor gardskystnet	
		LNR-areal for spredt, bygg-, frites- eller næringsbebyggelse mv.	
		Spredt boligbebyggelse	
		Spredt frilidsbebyggelse	
		Spredt næringsbebyggelse	
		6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	
		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
		Ferdslø	
		Ankingsområde	
		Opplagsområde	
		Riggområde	
		Faileid	
		Hvønnområde sjø	
		Småbåthavn	
		Fiske	
		Akvakultur	
		Drikkevann	
		Naturområde	
		Friluftsmåde	
		Kombinerte formål sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Hensynssoner, juridiske linjer og punkter		Hensynssoner, juridiske linjer og punkter	
Flater	Flatesignatur, nærværende	Flatesignatur, fremtidig	Symbol
KpFareSone			
KpSikringSone			
KpSjøSone			
KpInfrastuktursone			
KpGjennomføringSone			
KpAngittHensynSone			
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)			
KpDetaljeringsSone (Videredføring av reg.plan)			
Nåværende		Fremtidig	
Linjesymbol	Verniv		Bro mv.
	Tunnel 1	På bakken 2	
KpSamferdselLinje			
Fjernveg			
Hovedveg			
Samieveg			
Adkomstveg			
Gang/Sykkelveg			
Sykkelveg			
Gangveg			
Turveg/turdrag			
Skitrakk			
Jernbane			
Sporveg			
Taubeane			
Kollektivtrasé			
Faileid			
Snåbåleid			
KpLundLinje			
Byggegrense			
Forbudsgrøns sjø			
Forbudsgrøns vassdrag			
Strandlinje sjø			
Strandlinje vassdrag			
Midtligne vassdrag			
KpInfrastuktLinje			
Vann			
Avløp			
Kraftledning			
Overvannstrasé			
Punktsymbol			
KpSamferdselPunkt			
Vegkryss			
Kollektivknutepunkt			

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

§ 7

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

I tillegg skal vises bloppstillingsplass overensstemmende med kravene i vedtekt, tilbygningsovers §69.3.

§ 8

På areal for offentlig og/eller almennyttig formål, skal føres opp de institusjoner som er påført planen (skole, daghjem). Utnytingsgrad og bygningsmasser 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. Likeledes kan trafokosker 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.

Utnytelsesgrad og byggehøyde er påført planen.

Arrangement for av- og pålessing skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

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

§ 12

Eiendommen skal fortrinnsvis være gjerdeferri.

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 kjede, 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 tomtegrenser bare settes opp med bygningsrådets samtykke.

Reguleringsplan for Varatun øst samt del av Trones

Reguleringsbestemmelser

PlanID 6804
Saksnummer

§ 1

Det reguleerte områdes begrensning er vist med tykk stiptet strek på reguleringsplanen. Det er oppdelt i:

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

§ 2

Blokkbebyggelsen med tilhørende garasjeanlegg skal oppføres med de omtrentlige dimensjoner og etasjental 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 bebygges overensstemmende med §3, skal det foreligge en av byplanrådet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 5

Bygningenes takvinkel og møneretning 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 byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

	regulerte byggegrenser. Økt avrenning av overvann skal håndteres på egen eiendom.
--	--

Ved hovedveger og samleveger tillates ikke nye avkjørsler for tomtar 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:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
17.06.2013	201205256	Gnr.70, bnr. 343. Tomtene kan bebygges med maks BYA 26% (garasja 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 avvisende kantstein foran parkeringsplasser langs veikanten i Gustav Vigelelands 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. Møneretning skal være parallell med Varatunveien. Ny bolig skal bygges med satak 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 utvendig 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 puttak. 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 tomtegrenser er juridisk bindende. Verrett må være sikret før eiendommen kan deles. Nødvendige trapper, gjerder, murer o.l. kan etableres utenfor

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 (enkelpersoner) 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 borettslovens § 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.
- 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Signatur møteleder:

- (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 (*fræmleie*)
- (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 tungtvende grunner
- et medlem av brukerhusstanden 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 husstandsrelsesskapsloven.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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 møteleder:

- (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 vedtektenes.
- (3) Nøket 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 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 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 borettslovens § 4-15 første ledd.
- 3-2 Frister 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) Ansienittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Sår flere andelseiere i borettslaget med lik ansienittet, går den med lengst ansienittet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Signatur møteleder:

- (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 slik 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 oppsteking 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 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 borettslovens §§ 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.

- (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 foretningstjeføren 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:

- (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 utøring 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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfulbyrdseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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 grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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.

Signatur medlemmer:

- 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 innbering 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.

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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Signatur medlemmer:

DYRE VAASVEI BORETTSLAG.
HUS REGLER

VEDLÏKEHOLD.

- 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 LLELIGHETENE.

- 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. Unngå 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

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.



Innkalling til generalforsamling 2026

Dyre Vaas Vei
Borettslag

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 tilleggskdokument 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

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.

11. Blomster kasser

For 8-10 år siden ble de gamle blomsterkassene/ urnene som stod utenfor hver oppgang fjernet da siteride styret synes de var stygge. Dette vedtaket var undertegnet med 8 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 monter/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 Sjøyk som varamedlem

Elsi Levang som varamedlem

Forslag til vedtak: Jørgen Sjøyk 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.

10. Redusere beholdningen i banken til 1 260 000.

Dette beløpet er en sikkerhet for høye utgifter kanskje i mars og september, da flere store regninger skal betales.

Budsjettet anskueliggjør alle utgifter for borettslaget i løpet av året. Derfor er det ikke behov for å ha en stor reserve i banken.

Ved uforutsatte hendelser vil borettslaget måtte ta opp lån nesten uansett hvor mye som er i banken.

Vi har hatt store utgifter de siste årene ved renovring av avløpsrørene og hvor borettslaget tok opp lån for hele beløpet.

Vi kunne ved å bruke så mye som mulig, unngått å heve fellesutgiftene. Eller de kunne vært brukt til vedlikehold.

Det overskytende beløpet som er innbetalt, er beboernes penger. Vi kunne ha bruk for dem selv.

Forslag til vedtak: Redusere beholdningen i banken til 1 260 000.

Styrets innstilling: En begrensning av de disponible midler til maks kr 1.260.000,- vil kunne medføre utfordringer for likviditeten for styret/borettslaget. Hvis kommer det store fakturaer, og da vil borettslaget ikke ha midler til eventuelle uforutsatte kostander.

Dessuten tilligger det styrets ansvar å drifte borettslaget og økonomistyringen.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen til å stemme mot innmeldt forslag.

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

EIDENELER	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			
Innestående på driftskonto		2 200 727	6 882 345
Sum omlopsmidler		2 291 329	7 353 707
SUM BEHOVLER			
		48 445 896	53 386 453

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Inntekter	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnader		6 032 880	5 745 600	6 407 181
Tilleggs felleskostnader		61 740	61 740	61 742
Gjenvin ved salg anleggsmidler		30 000	0	0
Lading el-bil		42 701	35 095	40 000
Sum inntekter		6 167 321	5 842 435	6 508 923
Kostnader				
Styreonorar, lønn etc.	1	193 970	193 970	193 970
Avskrivninger	6	7 754	38 753	0
Forretningsforenonorar		164 688	156 552	172 428
Tilleggs tjenester foretningsfører		9 458	28 297	6 680
Revisjononorar	2	23 565	15 101	18 000
Vakneste tjenester		278 441	283 074	350 000
Drift og vedlikehold	3	416 877	672 016	445 700
TV og/eller internett		453 489	432 432	357 000
Renovering	4	3 400 030	4 486 460	100 000
Forskninger		394 481	404 182	346 100
Kommunale avgifter		1 111 274	1 101 900	1 000 000
Energiløstom		174 200	162 824	150 000
Kontingent Boligbyggelag		29 400	25 200	29 400
Administrasjonskostnader		29 134	27 937	10 000
Sum kostnader		6 686 761	8 035 688	3 182 278
Driftsresultat				
		-519 440	-2 196 263	3 326 645
Finansielle poster				
Pennerinter		105 507	95 169	15 000
Kundebidrytte		33 817	0	0
Rentekostnader		1 939 385	1 661 300	1 824 264
Netto finanskostnader		1 800 031	1 666 112	1 809 264
Resultat				
	5	-2 319 471	-3 762 375	1 517 441

Balanse 2025

Arvsregnskap

Noter 323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omsetnings- og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Omsetningsgjeld og kortsiktig gjeld klassifiseres til gjeldsmidler.
Omsetningsgjeld vurderes til laveste av markedskurs eller nominell verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominert beløp på etableringsdøgnpunkt.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er opptatt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av 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 varighet over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningsplanen 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 borettslaget. Slik avsetning vil da være balansført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omsetningsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra bregående årsregnskap.
B. Drifting i disponible midler
C. Disponible midler års regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Side 13 av 41

Noter 323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-2 319 471	-3 762 375
Resultat		
Opptak av lån	0	16 600 000
Avdrag på lån	-1 365 246	-9 311 155
Aktiverte anskaffelser	-139 576	0
Tilskretning av avskrivning	7 754	38 753
Endring disponible midler	-3 836 538	3 565 223
Omlegemidler	2 291 329	7 363 707
Kortsiktig gjeld	661 937	1 917 777
Disponible midler	1 606 392	5 445 931

Noter 323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Side 15 av 41

323 Dyre Vaas Vei Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
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			
Avsetninger og forpliktelser			
Långiktig gjeld			
Husbanken	8	23 013 296	24 161 368
Plant- og gjeldsbrev lån	8	16 362 826	16 600 000
Borettslånsskudd		1 842 600	1 842 600
Sum långsiktig gjeld	41 218 722	42 605 968	
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 266	14 685
Leverandørgjeld		176 559	1 402 453
Påløpne 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		48 445 886	53 386 453

Stavanger 31.12.25
Bare boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Laila Bacher Byberg
Syreleder

Jone Hult
Styremedlem

Veronica Gjervik
Styremedlem

Balanse 2025

Side 12 av 41

Noter 323 Dyre Vaas Vei Borettslag

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Remhold	41 745	45 650
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
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 420	5 798
Sum	416 877	672 016

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Nye boddeler	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
Oppraksår:	2024	2014
Renessats:	4,99 %	4,30 %
Beregnet entrifridt:	28.06.2054	01.08.2039
Opprinnelig lånebeløp:	16 600 000	36 846 000
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:	14 679 593	16 243 827

PANTSTILLELSE
Av andeggets bokførte gjeld er kr 41 218 722,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2026 en bokført verdi på kr 46 154 567,-.

Note 6 - Varige driftsmidler						
	El-bil ladeanlegg	Automower 480X II Nera	Tomt	Bygning	Plaskostning bygning	Plaskostning bygning
Anskaffelseskost pr.01.01:	211 378	0	776 670	7 050 792	36 887 850	1 208 433
Arets tilgang:	0	139 576	0	0	0	0
Arets avgang:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	211 378	139 576	776 670	7 050 792	36 887 850	1 208 433
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	211 378	7 754	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	131 822	776 670	7 050 792	36 887 850	1 208 433
Arets avskrivninger:	0	7 754	0	0	0	0
Anskaffelsesar:	2019	2025	1972	1972	2012	2014
Anslutt levetid i år:	5	3				
Vardepumper						
Anskaffelseskost pr.01.01:	1 602 601					
Arets tilgang:	0					
Arets avgang:	0					
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 602 601					
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 602 601					
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0					
Bokført verdi pr.31.12:	0					
Anskaffelsesar:	2008					
Anslutt levetid i år:	10					

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Arets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	8 400	0	8 400
Eigenkapital	6 536 837	-2 319 471	8 656 308
Sum Egenkapital	6 545 237	-2 319 471	8 664 708

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 boligselskapets forretningsfører.

Styret

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

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 låssystemet i hoveddørene i oppgangene. Siste trinn i prosjektet ble gjennomført i April 2026 med hoveddørene i oppgang 1 og av låser på fellegatedører og postkasser i regi av Certego. Nøkkler 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 matten, samt oppfølging av underleverandører.

Forsikring
Etter dialog med flere leverandører inn gikk borettslaget ny forsikringsavtale med Gjensidige. Gjensidige er gjeldende 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 servicansvaret. 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 andelselere kan benytte seg av.

Babeorkommunikasjon 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 andelselere.
Dørbesøk
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,

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.

Forsikringsaker: 0

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker, 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 låter 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. Vidan har dialog med Balco vedrørende befaring og fremtidig service av ringlasede balkonger.

Kontaktinformasjon

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

Diverse

Utarbeidet oppdatert dokument for vedtekter, husregler og regler ved utbygging av plattning/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 brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier 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 opppre ryddig, sælig og upartisk, og at beslutninger ikke forfordrer 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 imiterter 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) Nekte 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 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 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 borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister 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

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.

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 brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett oppeller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ektebepslovens § 68 eller husstandsfeleskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap 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 slik 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 garasjedør, samt inventar, skillevegger og el. anlegg i de nevnte arealer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

Side 25 av 41

meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienmetet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienmetet, går den med lengst ansienmetet 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 vl 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

Side 24 av 41

(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 følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Side 26 av 41

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 besluttet 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.

(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.**

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.

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 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

Side 29 av 41

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 vedtektenes gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Signatur møteleder:

10. Inhabilitet, tausetsplikt 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 framtrедende 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 fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Tausetsplikt

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.

Side 31 av 41

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 uhell, 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 sikt arbeid.

Tillatt 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 estetikk

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

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

5. Vedlikeholdsplikt

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

- utføre nødvendig vedlikehold, eller

Side

2

Side 33 av 41

Søknad om styrets samtykke til etablering av platting 1etg.

Dyre Vaas vel Borettslag

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

Refningslinjene 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 forhandssamtykke

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 gangsettes før samtykke foreligger.

Side

1

Side 32 av 41

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 vel Borettslag

Navn (blokkbokstaver): _____ Underskrift: _____

Side

4

Side 35 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.

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, hvitvarer 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 frøn kvelden før eller senest 06:30 på selve hentedagen. Andelseier har selv ansvaret for avfallet inntil det har blitt hentet. Avfallet 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 feks 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.

5.3 Balkong og grilling

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

5.4 Balkonggulv og vanning

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

5.5 Teknisk utstyr

Ved vanning av planter skal det vises forsiktighet.

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

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:

- o båter, hengere eller kjøretøy som ikke er i daglig bruk
- o 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 bobil 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 å 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 rimelig 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 dyreholdet 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 varmepumpe. 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 brannslukingsutstyr dersom det er blitt gjort endringer inne i boenhet som sperrer for at brannslange rekker alle rom. Brannslukingsutstyr 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)

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

Beredere plassert i rom med våtsone og sluk: maksimal alder 15 år

Beredere 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

Side 39 av 41

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

Side 41 av 41

Røyking innendørs anbefales unngått, da byggets ventilasjon fra 1972 kan føre til at røyk og lukt sprer seg til andre boenheter.

8.7 Boligsjekk

Andelseier er selv ansvarlig for å følge krav til vedlikehold innenfor leilighetens fire vegger. For å bidra til felles trygghet vil borettslaget gjennomføre årlig boligsjekk.

Alle andelseiere plikter å fylle ut og returnere boligsjekkskjema innen fastsatt frist. Manglende innlevering, eller manglende innvilget utsettelse, vil kunne medføre gjennomgang med vaktmester. Kostnader knyttet til slik gjennomgang bæres av andelseier.

9. DIVERSE

9.1 Roboplenklippere skal ikke flyttes eller betjenes av uvedkommende.

9.2 Klager, saker eller forslag rettes skriftlig til styret.

9.3 Fellesboder skal holdes ryddige.

9.4 Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med og følge husreglene.

Brudd på husreglene anses som brudd på bruksvilkårene, jf. borettslagsloven § 5-11, og kan få konsekvenser i henhold til lovverket.

§ 17 Pålegg og tvister. Alle pålegg gitt av styret i henhold til borettslagets ordensregler, vedtekter og generell lovgivning skal følges. Mulig tvist i forbindelse med ordensreglene, eller forståelse av disse, avgjøres med bindende virkning av styret.

Vedtatt på generalforsamling 19.05.2026

Signatur av styreleder Laila Bacher Byberg

Signatur styremedlem Veronica Gjersvik

Side 40 av 41

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.

Alternative 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



Protokoll

Fra ordinar generalforsamling i Dyre Vaas Vel Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Væretun 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 eller 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.

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Dyre Vaas Vel Borettslag.

Side 1/4

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 redesjorde 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 tilleggskdokument terrasser

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

Vedtak:

Usattelesforslag 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 generalforsamling 2026 - Dyre Vaas Vel Borettslag.

Side 2/4

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 Sykk som varamedlem
Elsi Levang som varamedlem

Vedtak:

Jørgen Sykk 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, Ate 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 Sykk - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Elsi Levang - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

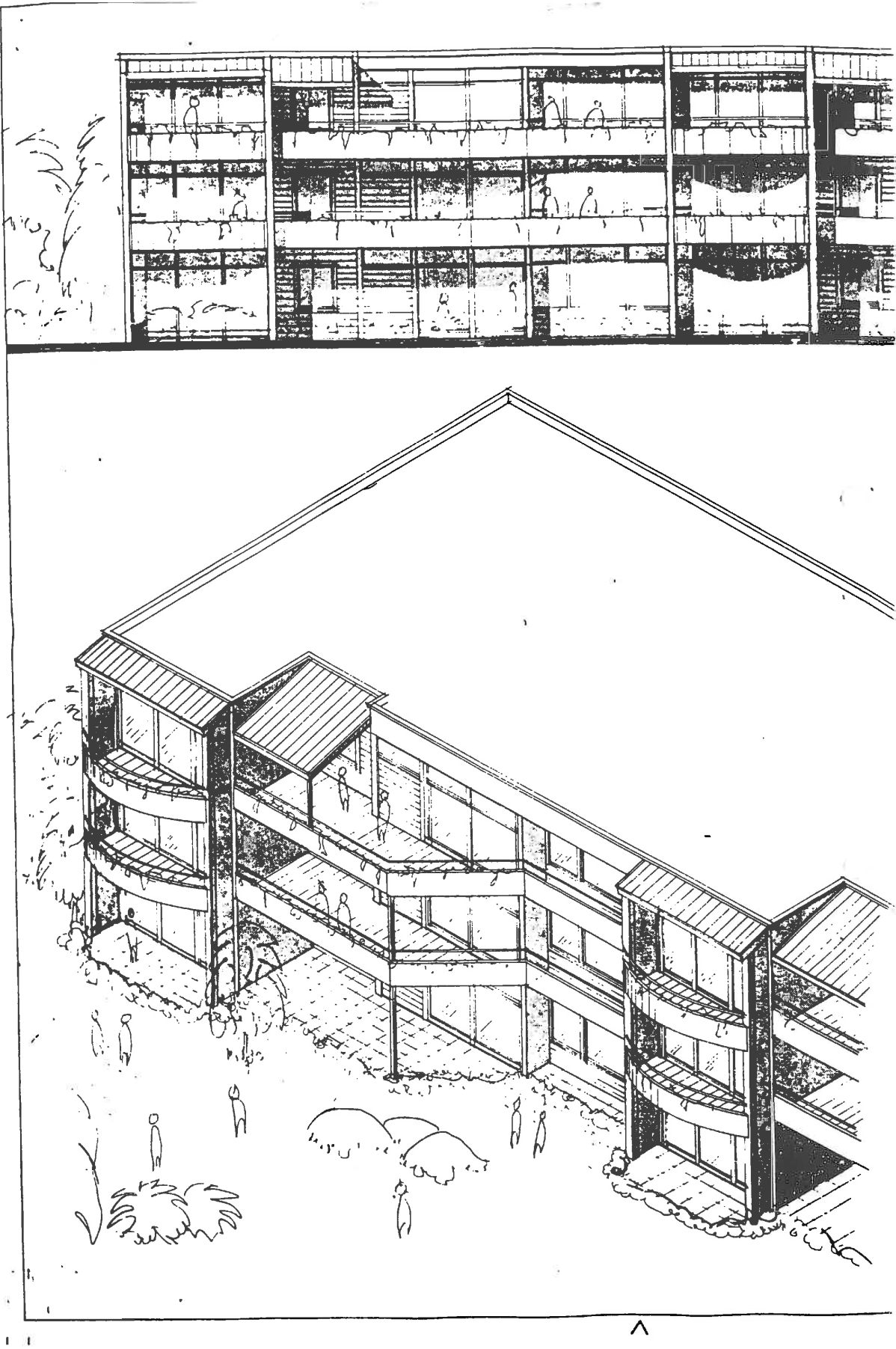
Sandnes 19.05.2026

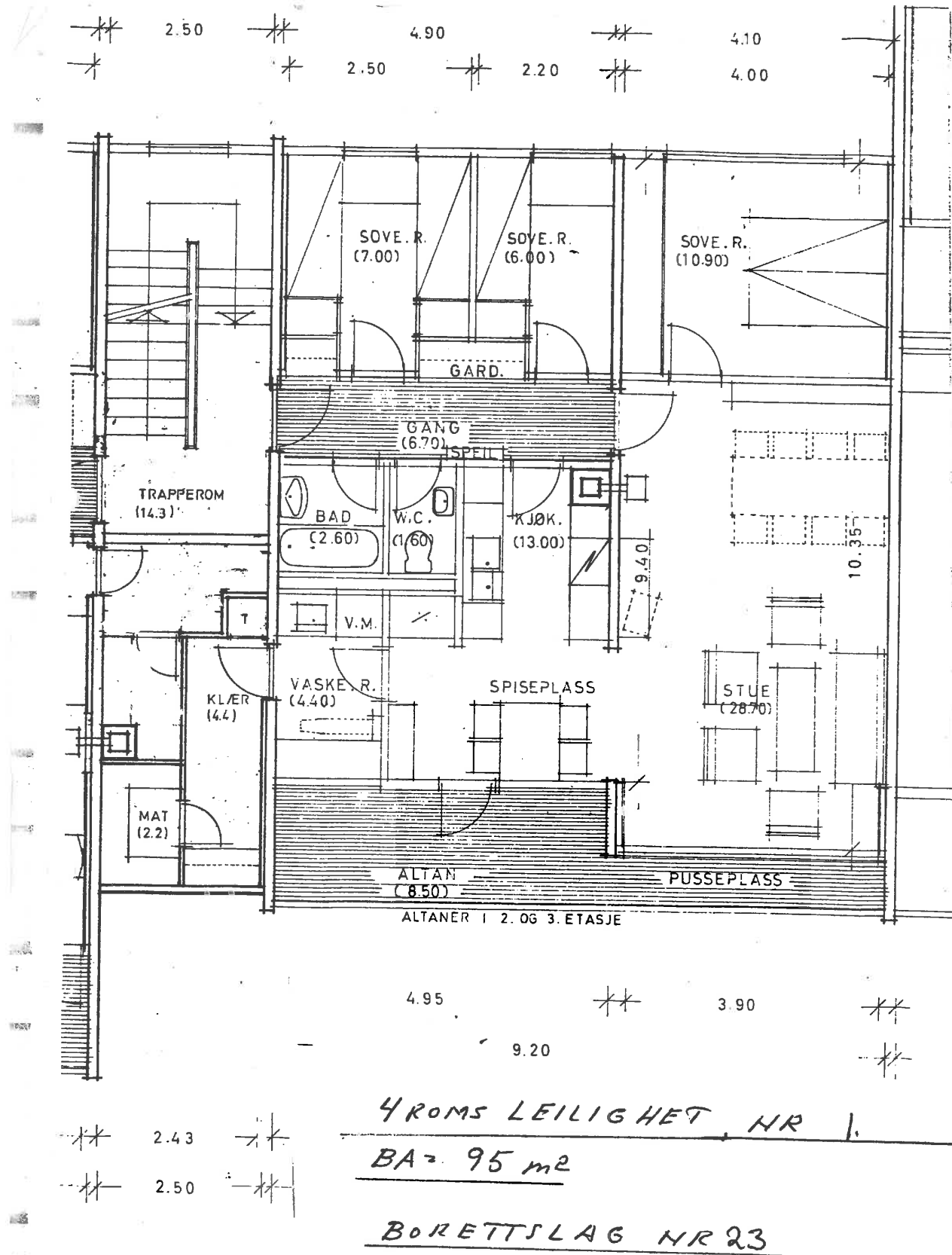
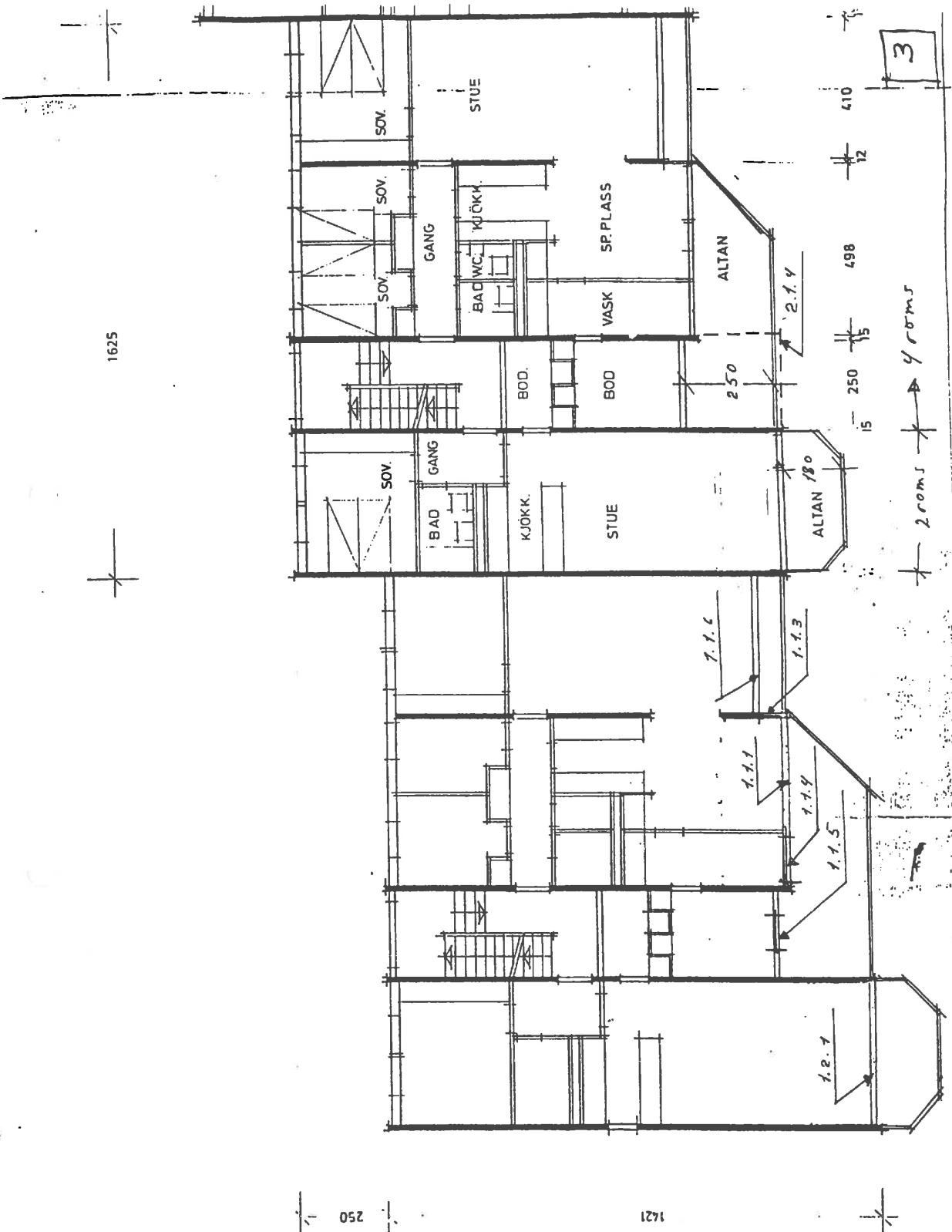
Protokoll fra generalforsamling 2026 - Dyre Vaas Vel Borettslag.

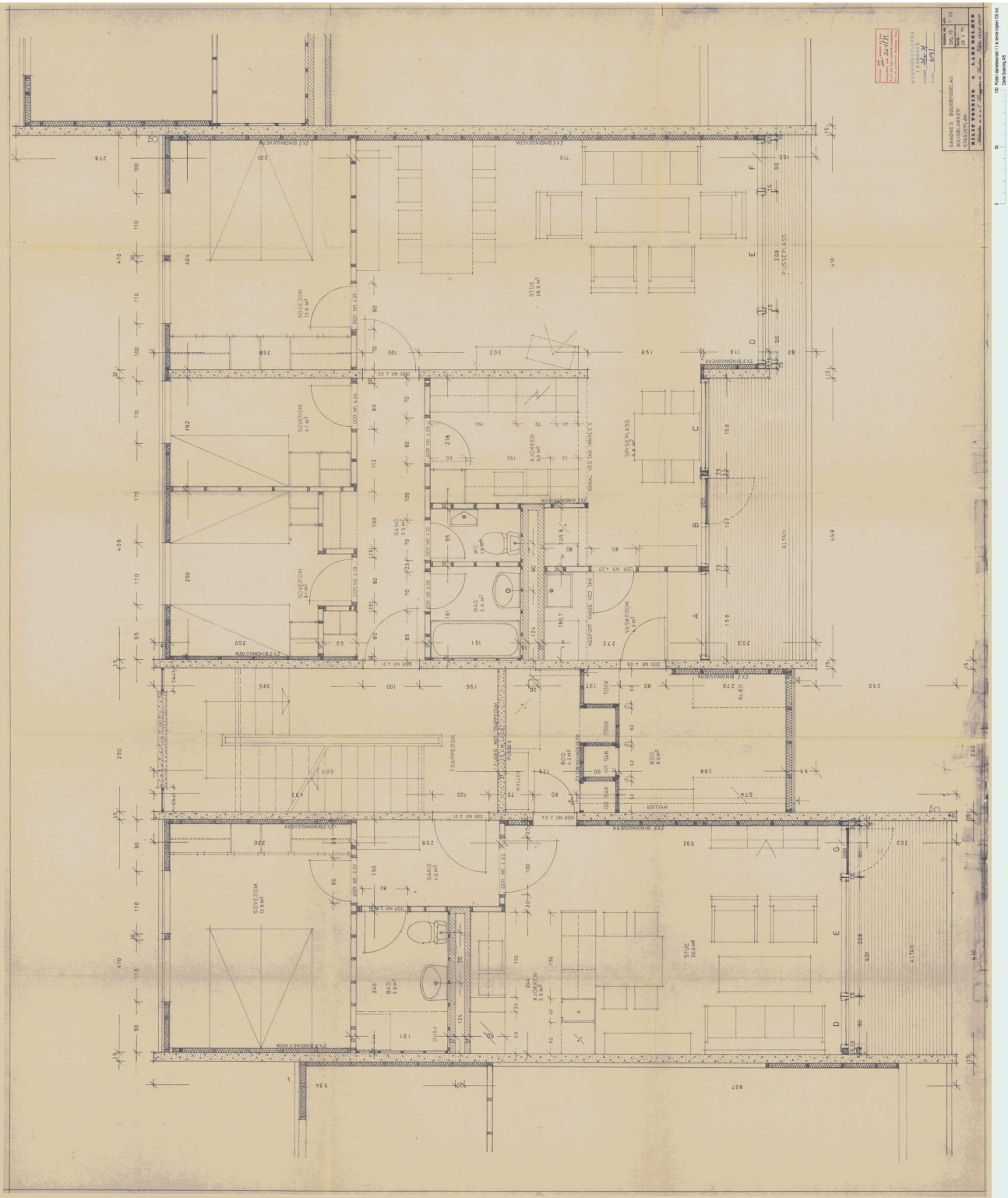
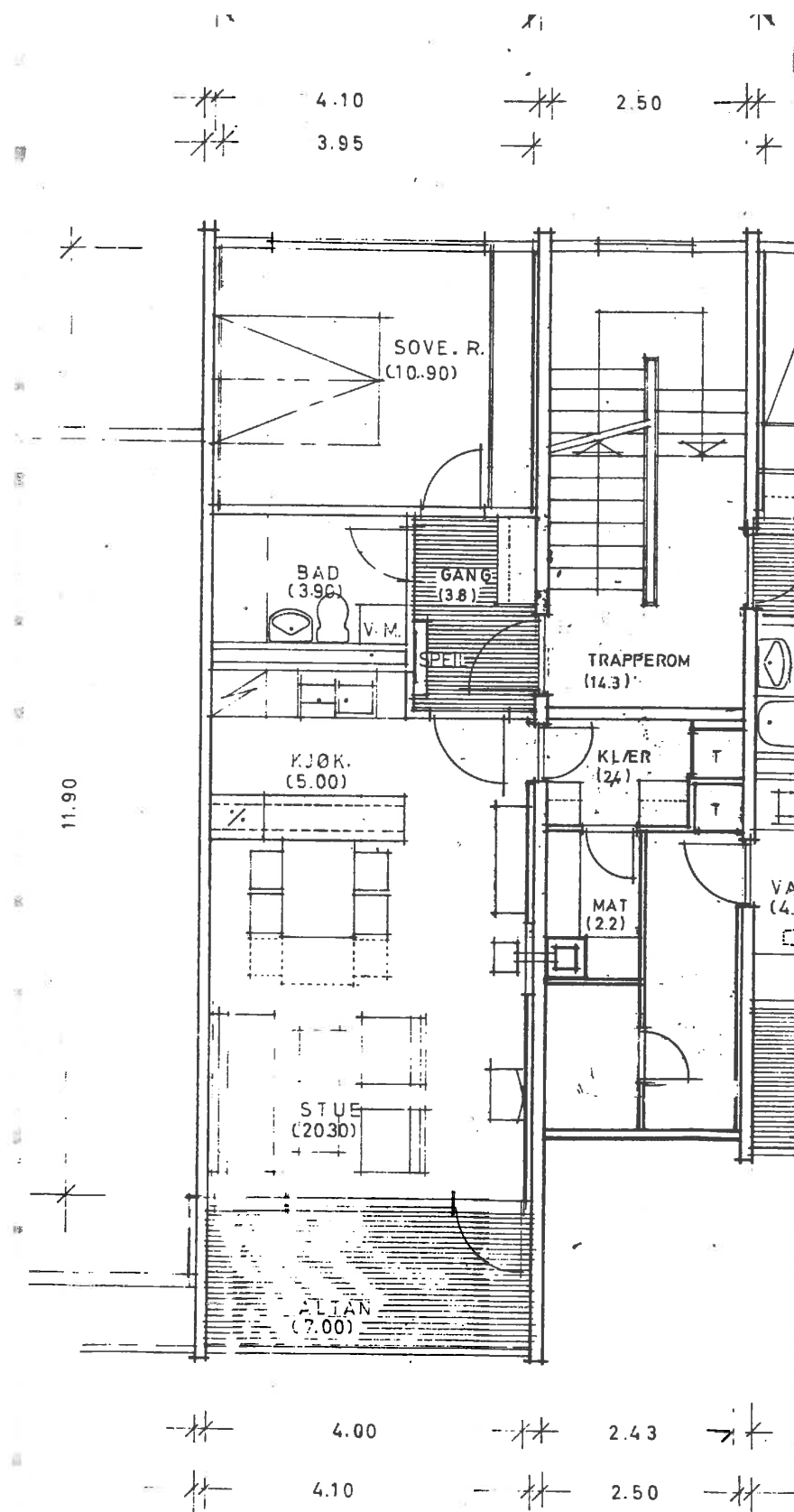
Side 3/4

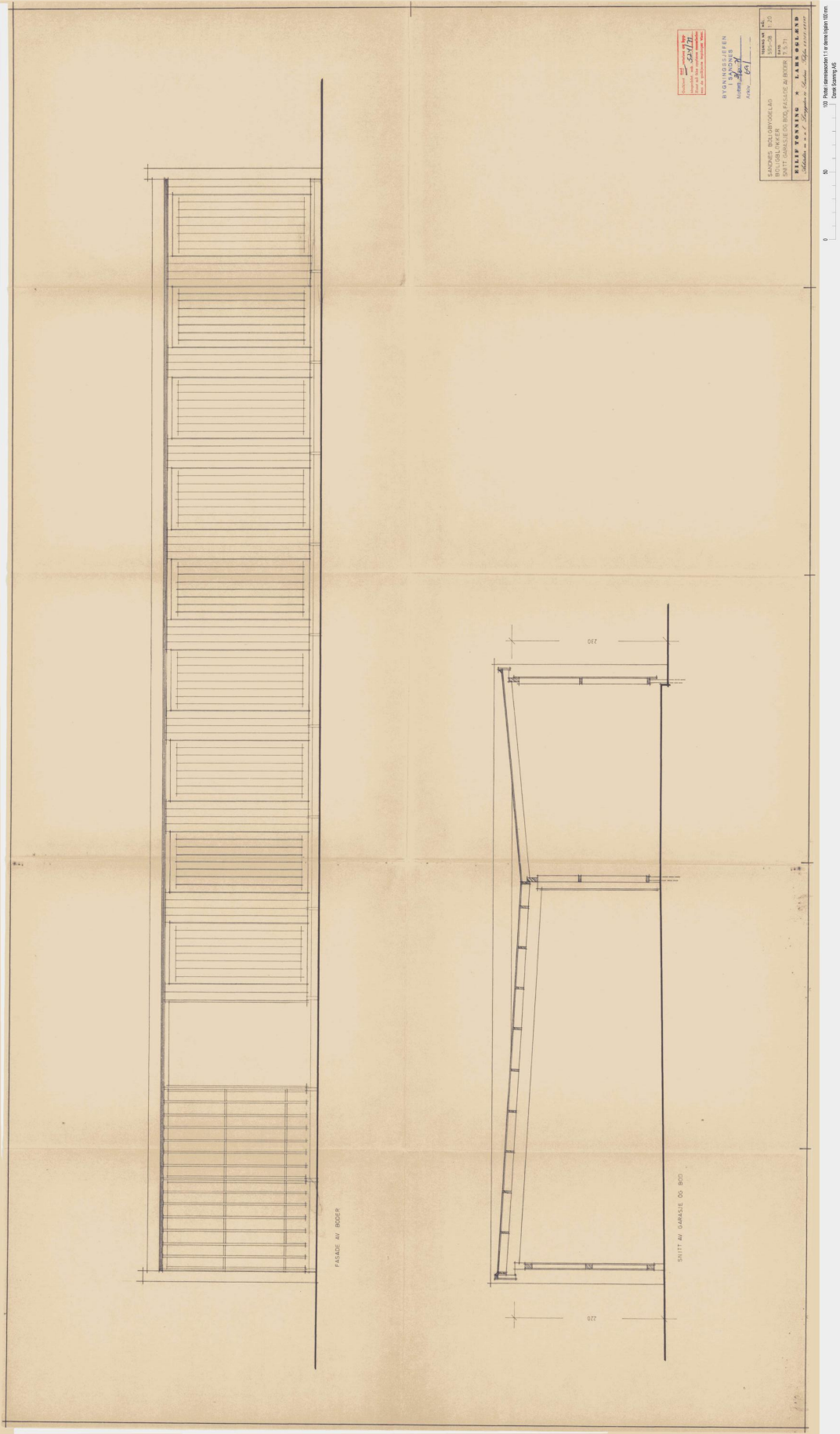
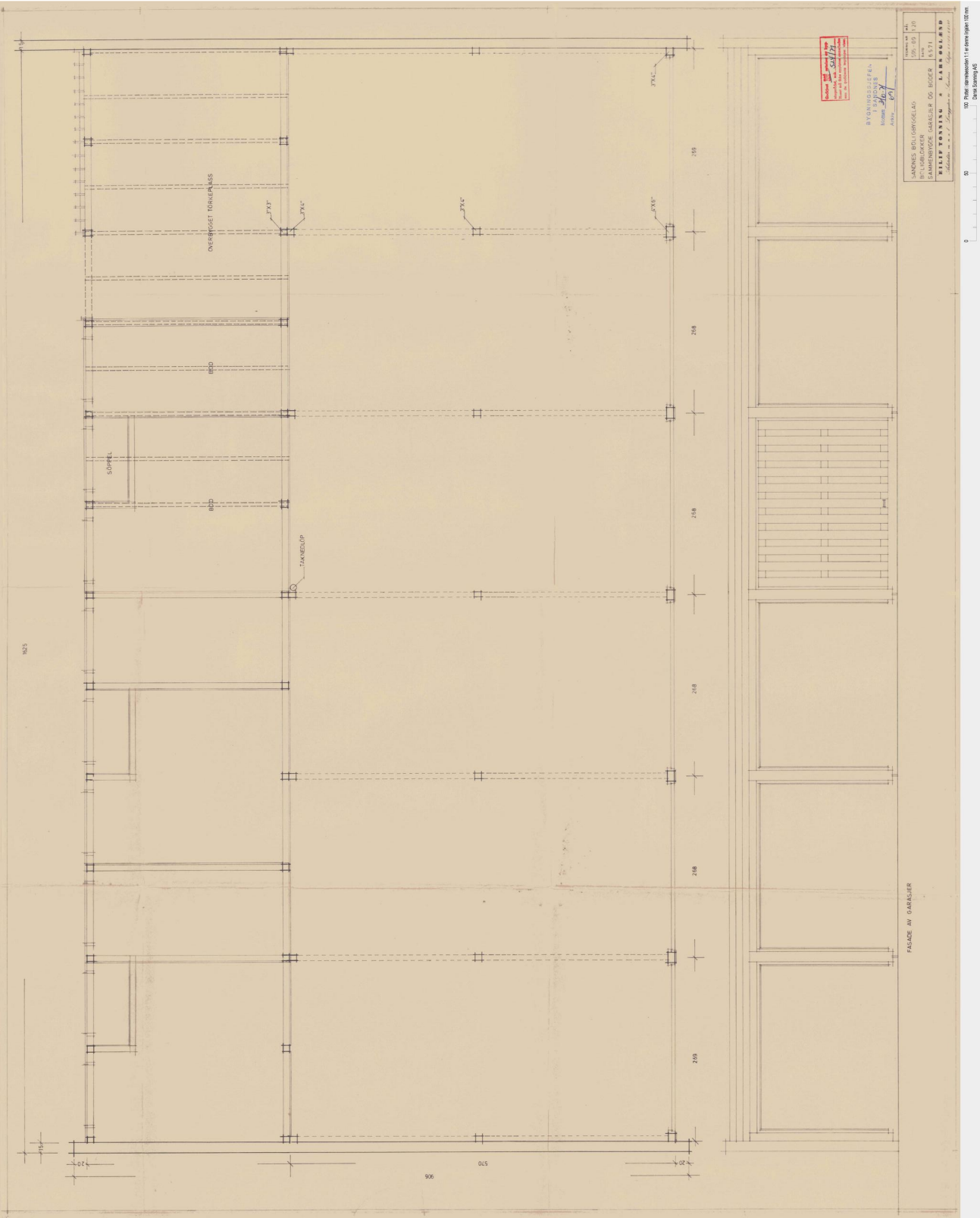
Protokoll for Dyre Vaas Vei Borettslag
Dokumentet er signert elektronisk av:

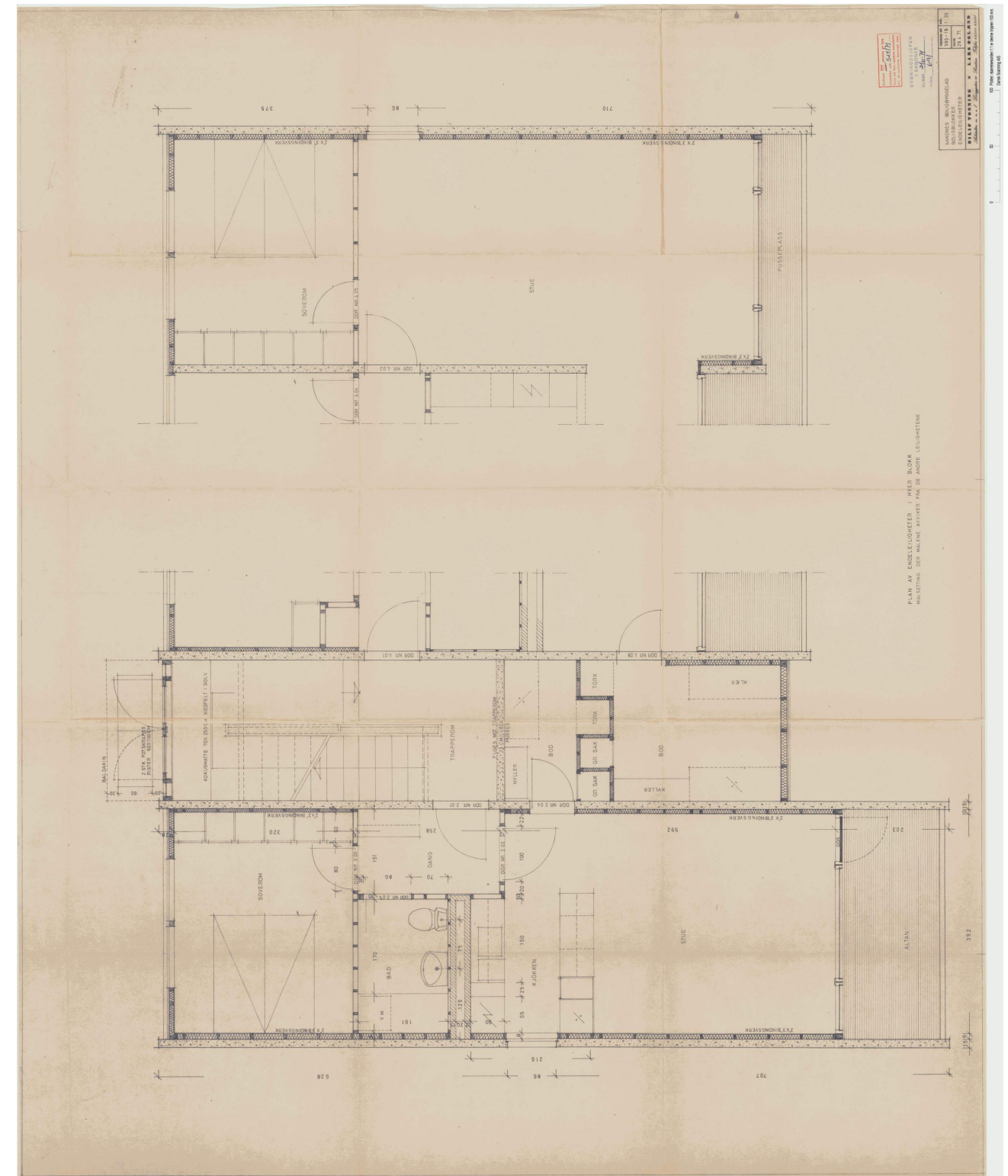
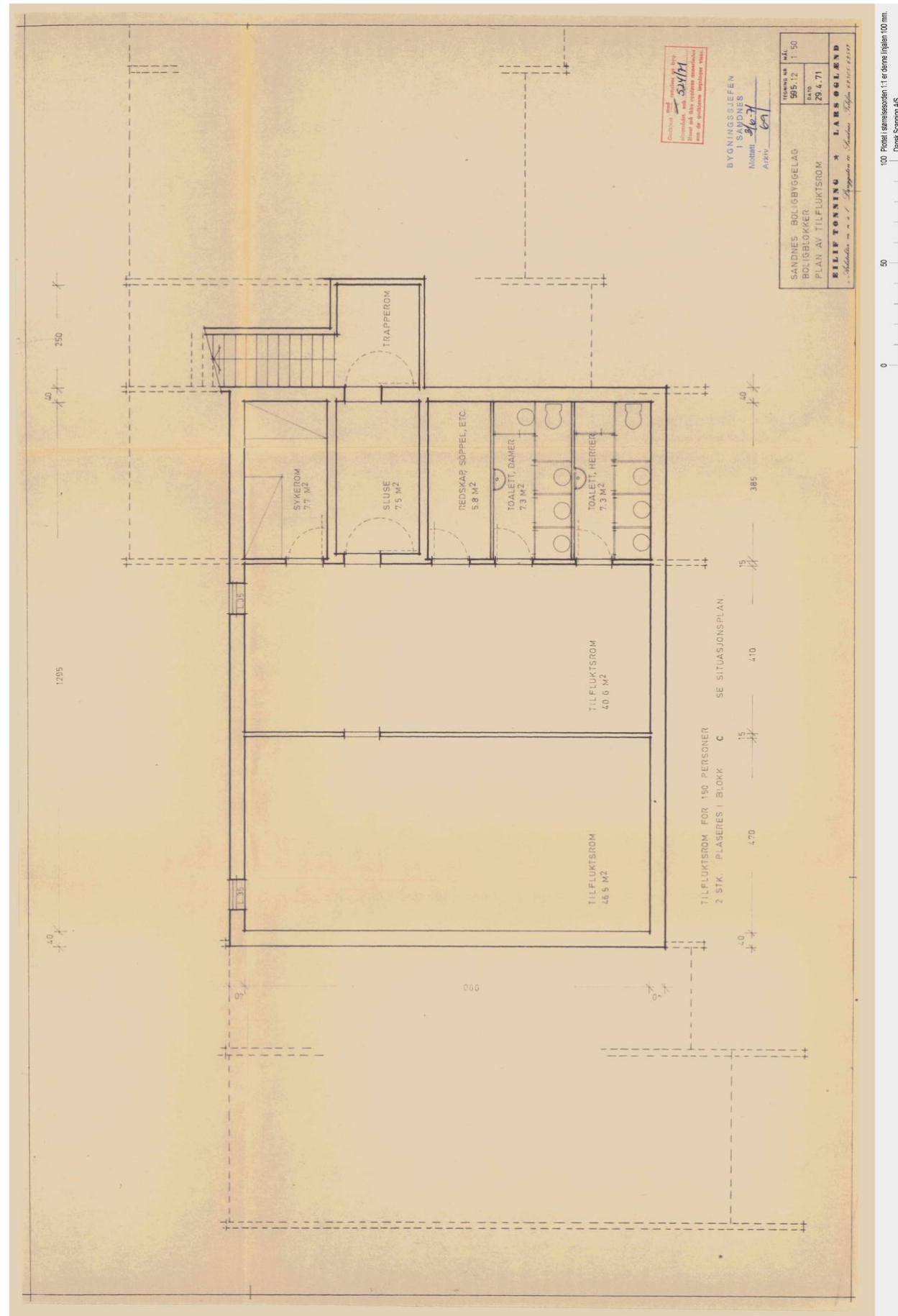
Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	20.05.2026
Protokollvrite	Brita Vikøren (sign.)	20.05.2026

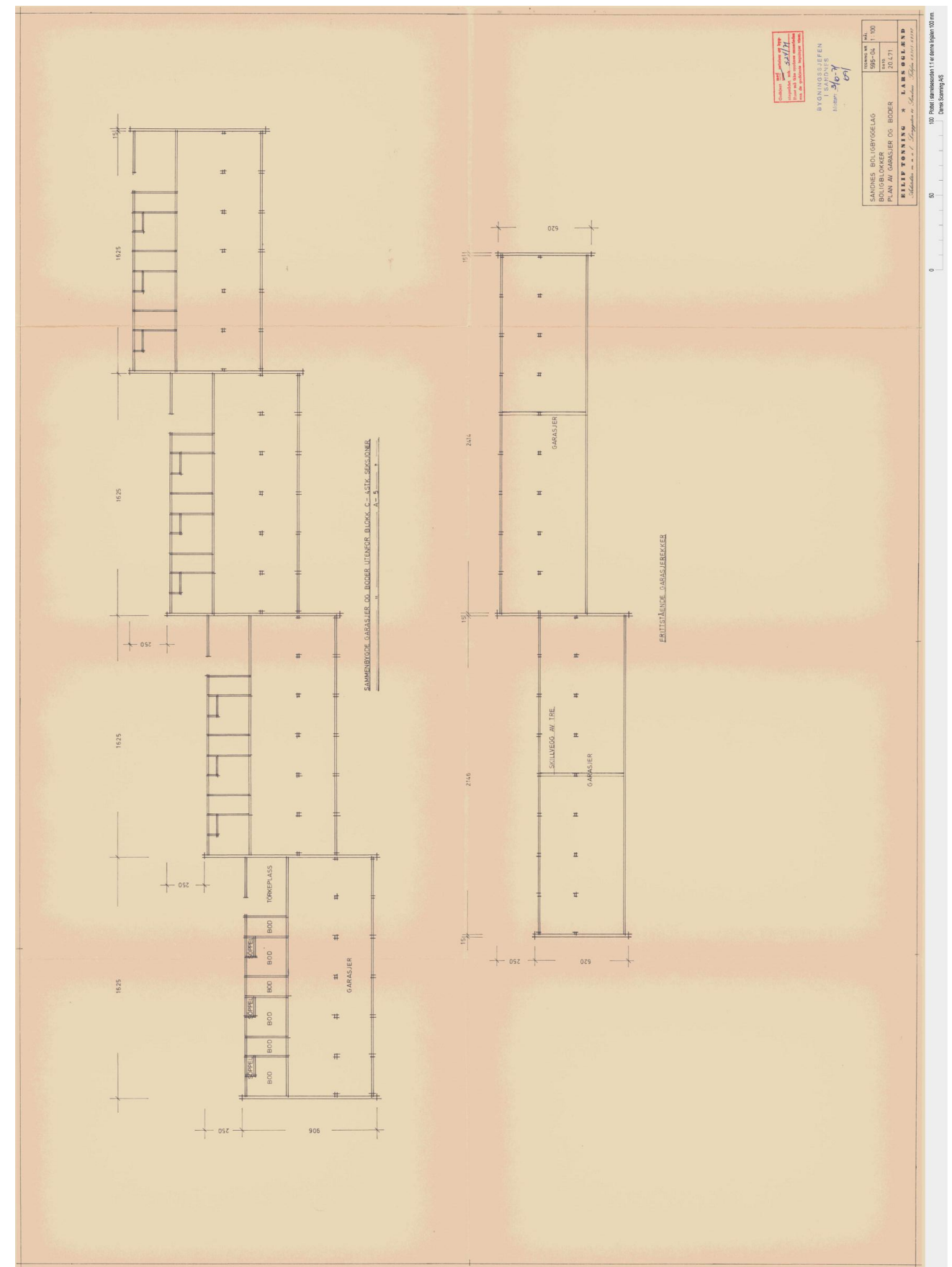
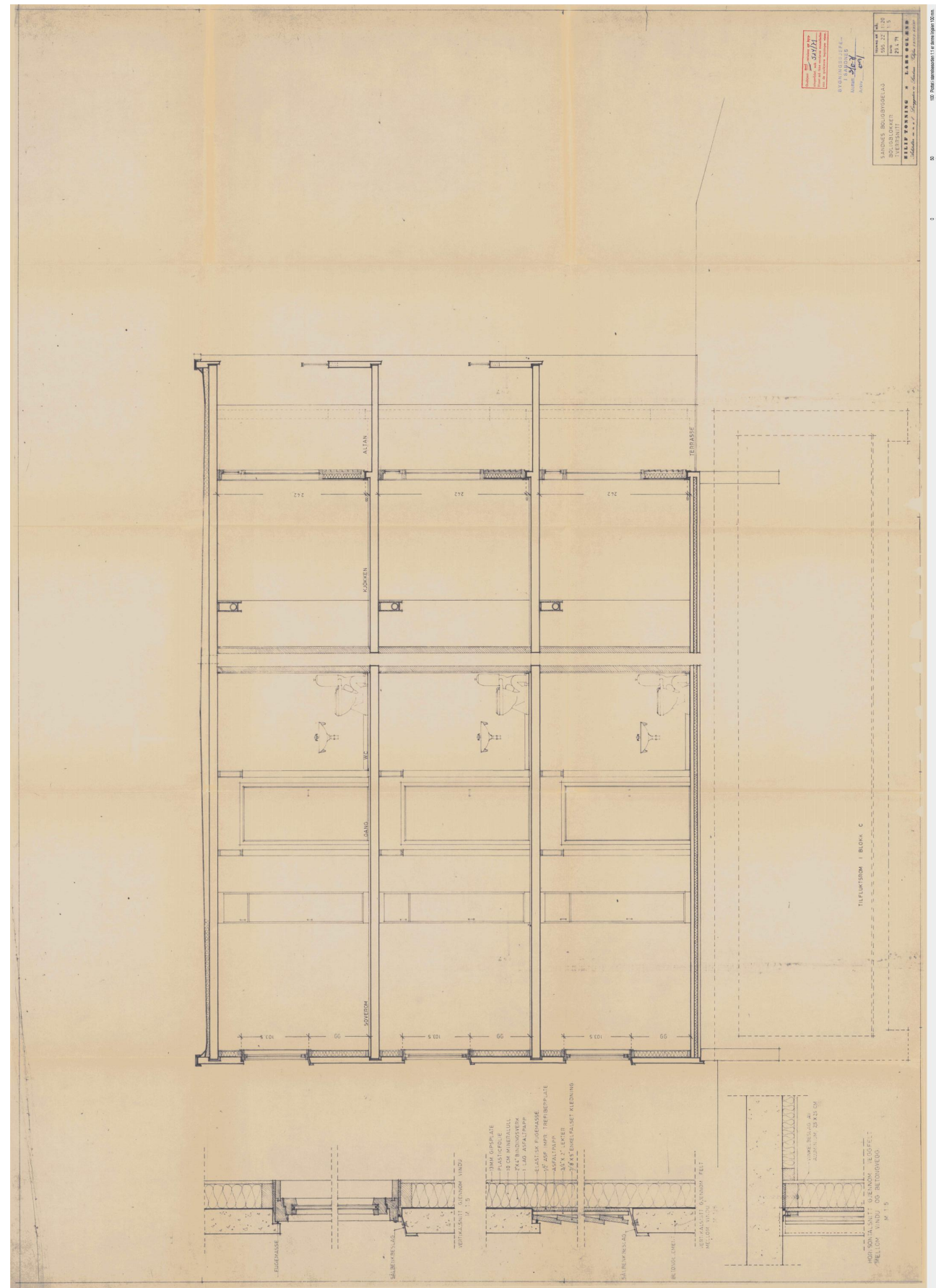


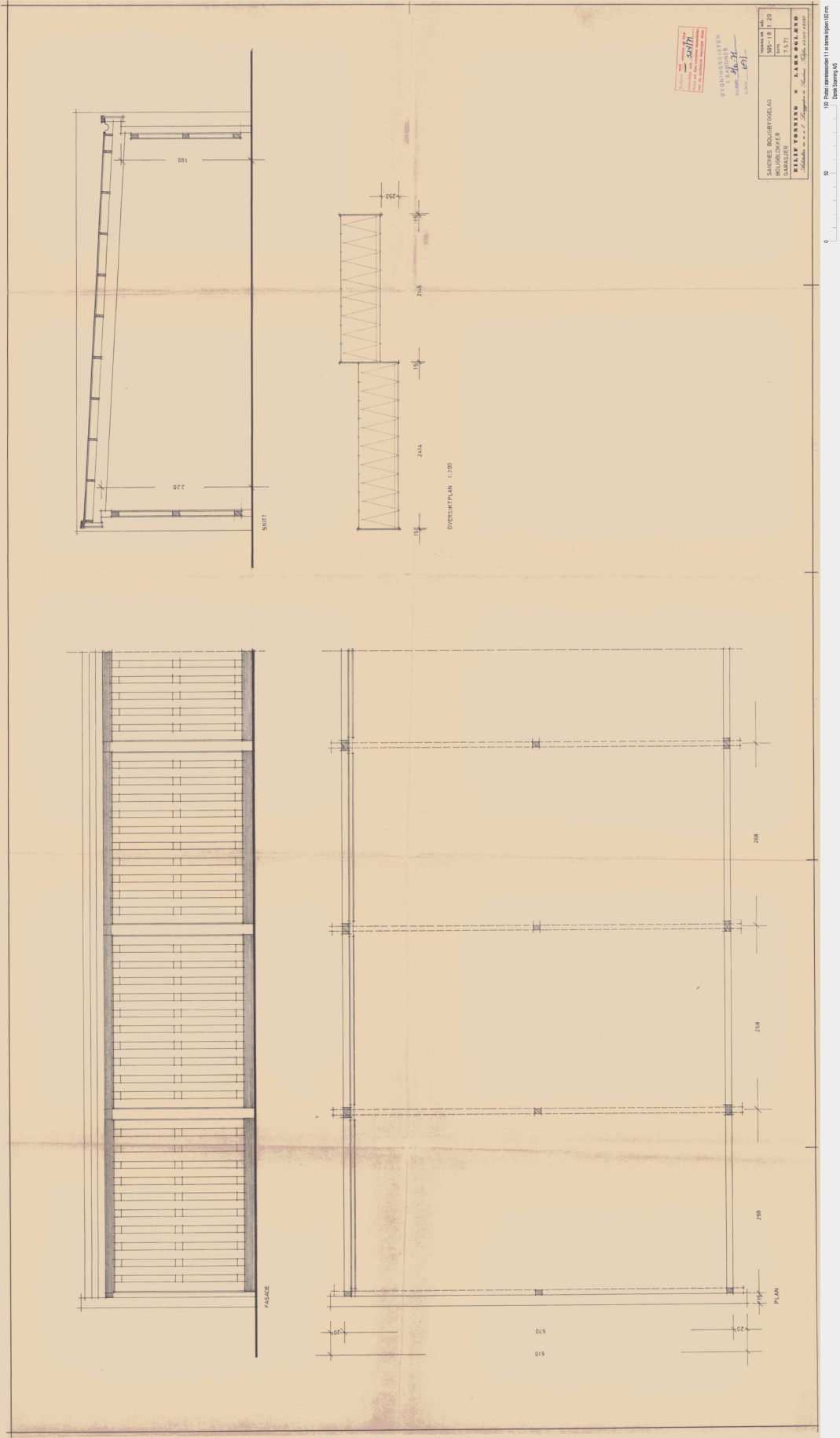
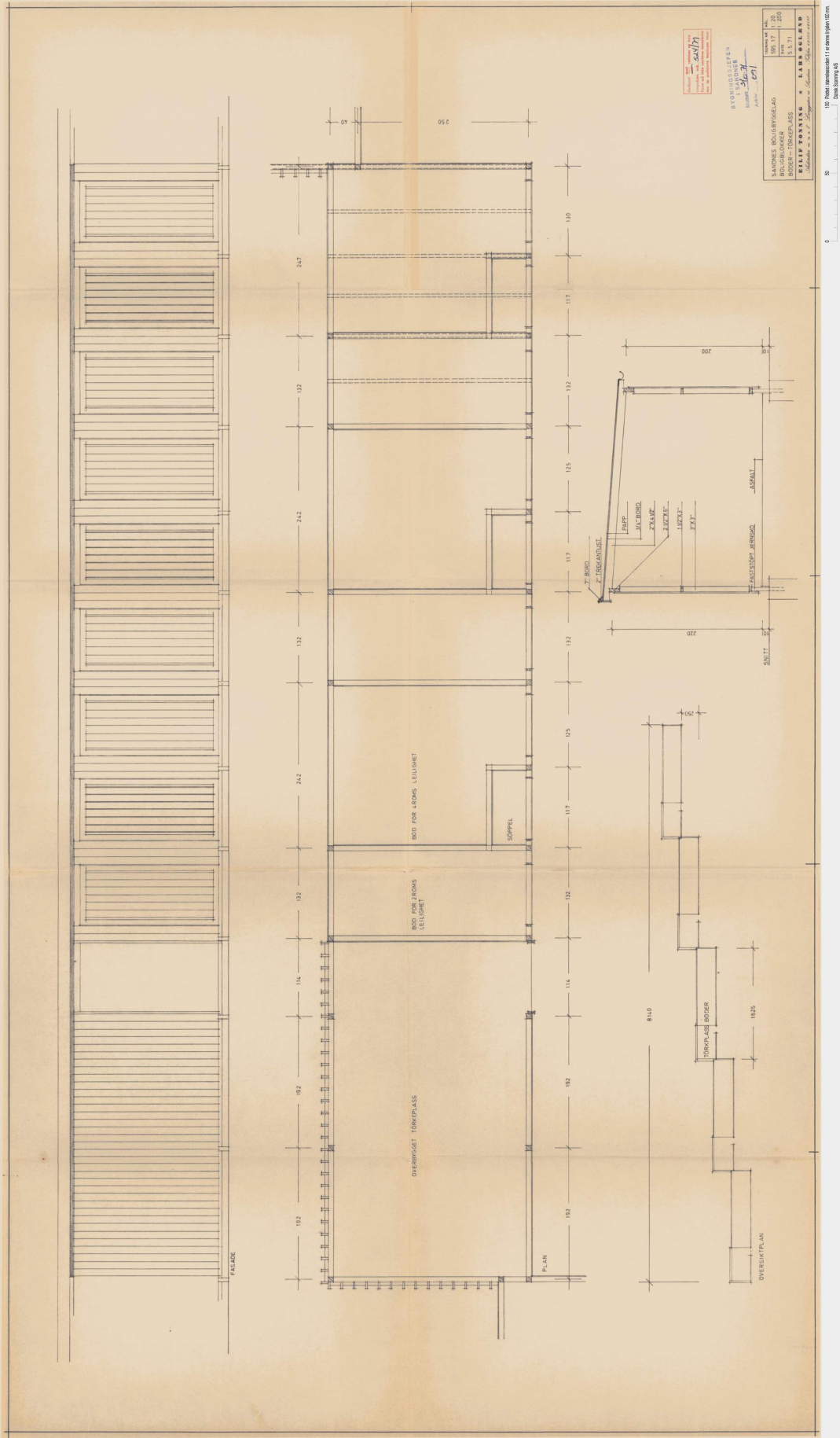


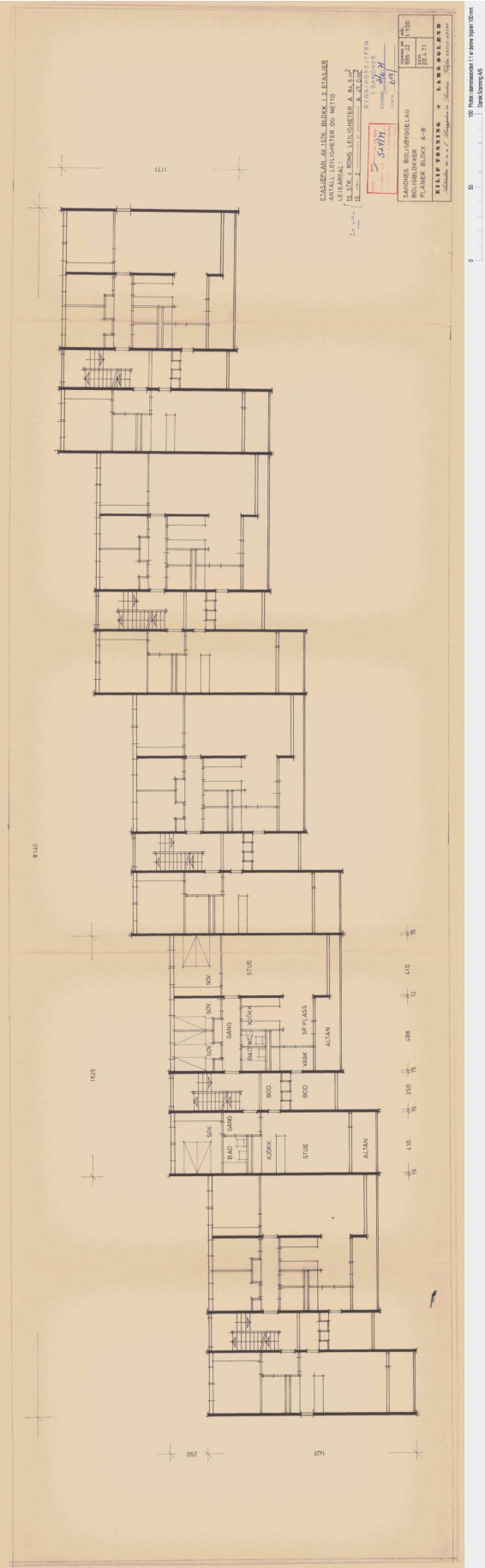


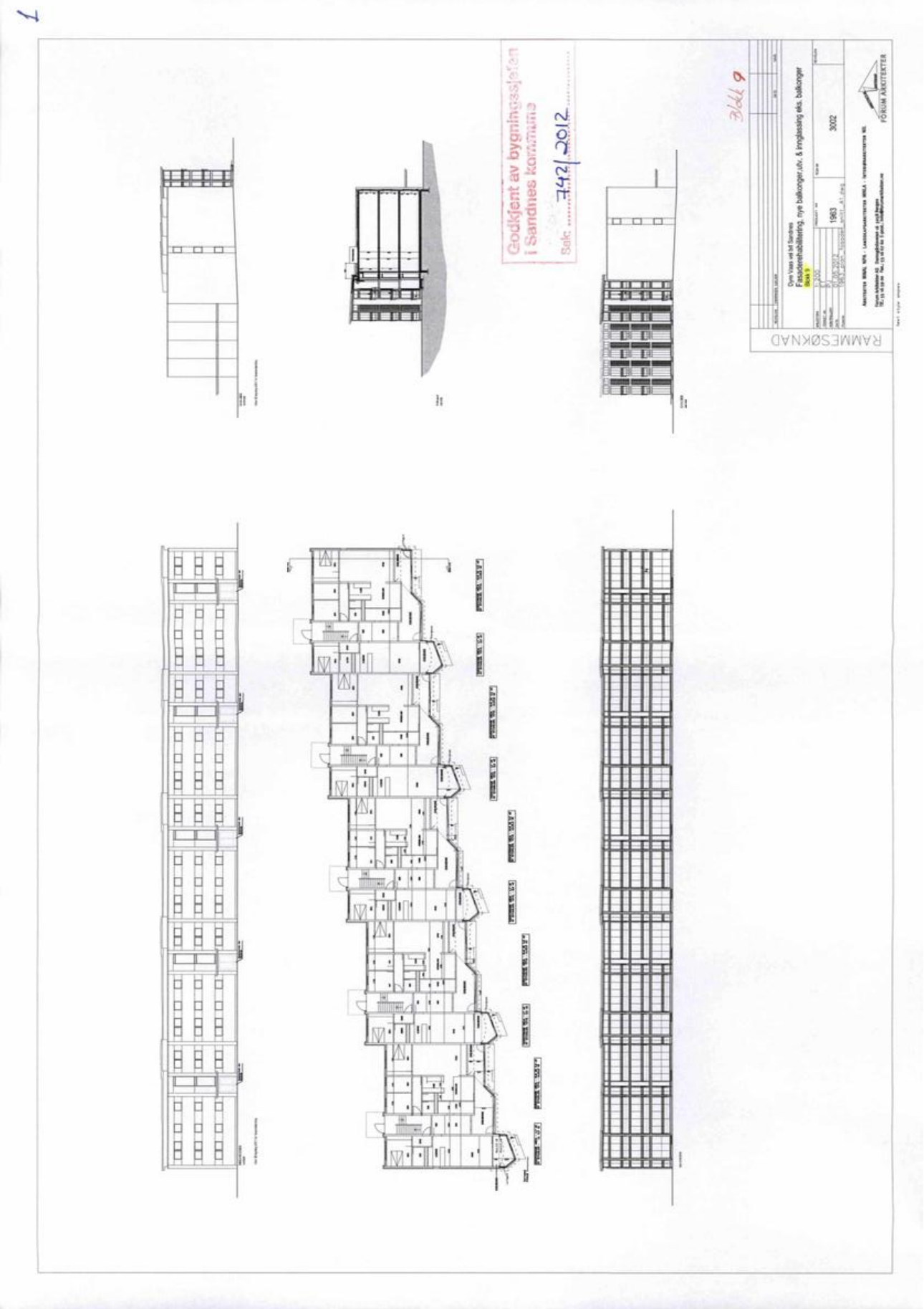


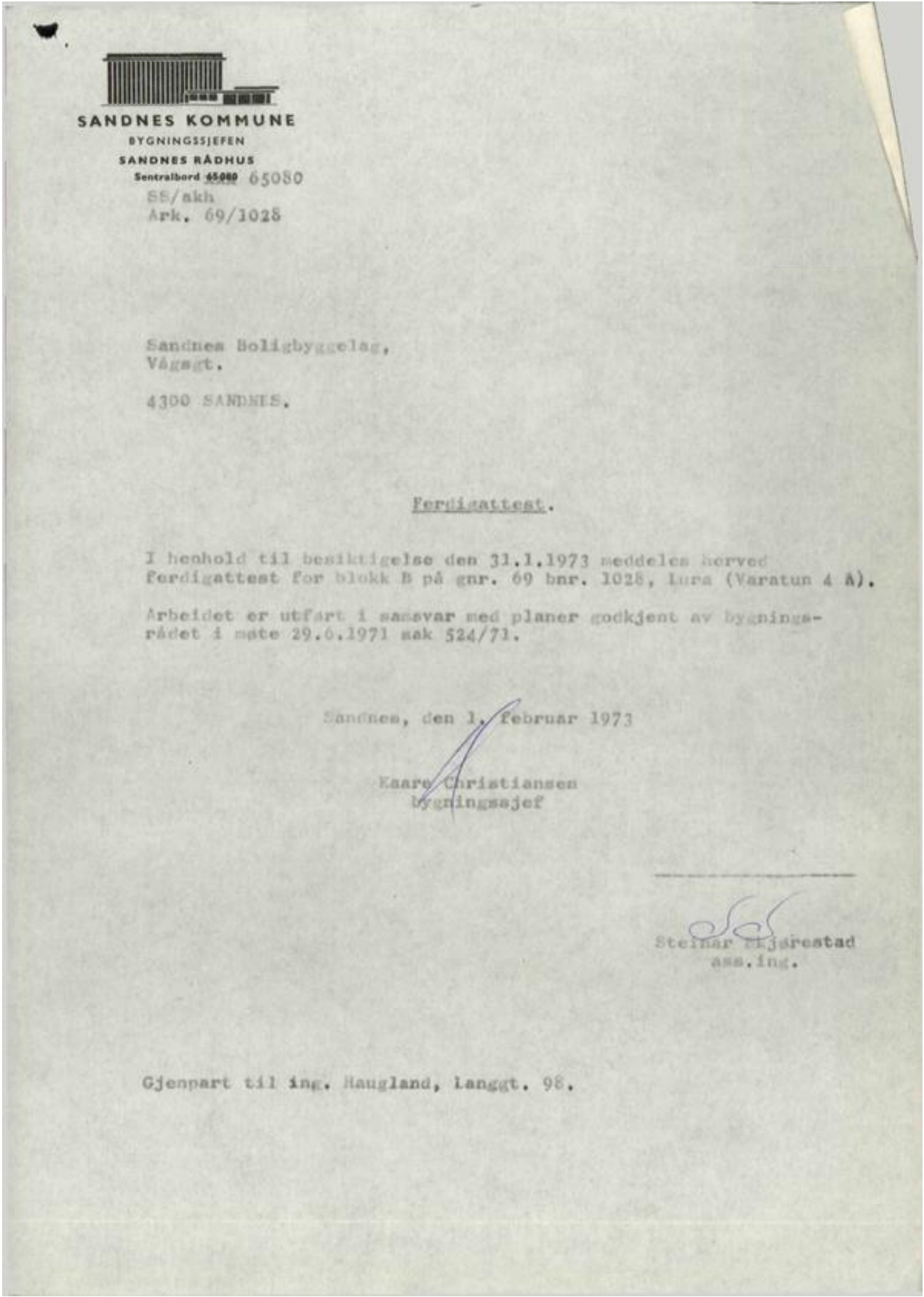












Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

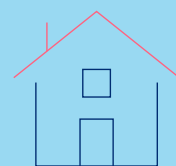
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

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

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. 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

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.

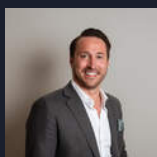
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



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