

PROAKTIV

En fantastisk 3-roms leilighet i tredje etasje. Nydelig utsikt, gode solforhold, parkering m/lader og heis.



VEDAFJELLVEIEN 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



VEDAFJELL

Pen selveierleilighet med attraktiv beliggenhet | 2 soverom |
| Flott utsikt | Fast parkering i anlegg | Heis |

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 34, bnr. 629, snr. 16 i
SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1

Prisantydning: 3.400.000,-

Omkostninger: 99.250,-

Totalpris: 3.499.250,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 65 m²

BRA-i: 60 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasjeanlegg med elbil-lader.

Tomt: 1571.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.937,-

Felleskostnader inkl.:

Vaktmestertjenester, drift og vedlikehold,
felles byggforsikring, kommunale avgifter,
TV/internett-pakke, elbil-lading, a-konto
varmtvann, strøm på fellesareal, honorarer
mm...

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

| | | | |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 2 | 5 | 7 | 8 |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Kontorets side | Nærområdet |
| 14 | 16 | 32 | 34 |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger | Kjerneinformasjon |
| 40 | 41 | 47 | 64 |
| Vedlegg | Egenerklæring | Tilstandsrapport | Energiattest |
| 69 | 93 | 96 | 116 |
| Årsmøte & vedtekter | Ferdigattest | Reguleringskart | Budskjema |

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning- kjøper

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivarettatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Feedrik Tjemsland

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 45481221
E-post: tls@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmeglerfullmektig
Thea Langeland Solheim

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



VEDAFJELL

Kommune: Sandnes / **Område:** Kleivane/Skaarlia

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

Beliggenhet

Vedafjellveien 1 ligger høyt og fritt til i et attraktivt og etablert boligområde i Skaarlia, med en beliggenhet som kombinerer det beste av natur, utsikt og nærhet til hverdagens fasiliteter. Her bor man i rolige og familievennlige omgivelser, med lite trafikk og et godt naboskap som skaper en trygg og trivelig ramme rundt hverdagen.

Leiligheten har en flott plassering i terrenget, noe som gir gode solforhold store deler av dagen og en luftig, sørvestvendt balkong. Utsikten mot omkringliggende landskap og Vedafjell gir en ekstra god følelse – her kan man virkelig nyte både stillheten og de åpne omgivelsene.

Området byr på umiddelbar nærhet til flotte turområder, med kort vei til både Vedafjell, Melsheia og Ragnhildsnuten. Her ligger alt til rette for en aktiv livsstil året rundt, enten det er turer i skog



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|-------------------|
| 🚶 Kleivane skole Linje 28 | 5 min 0.4 km |
| 🚶 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5 | 10 min 4.4 km |
| ✈ Stavanger Sola | 21 min |
| 🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 21 min 20.1 km |

DAGLIGVARE

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Skaarlia PostNord | 14 min 1.2 km |
| Coop Extra Austrått | 21 min |

VARER/TJENESTER

| | |
|-----------------|-------|
| 📦 Maxi Sandnes | 8 min |
| 🏪 Apotek 1 Hana | 6 min |

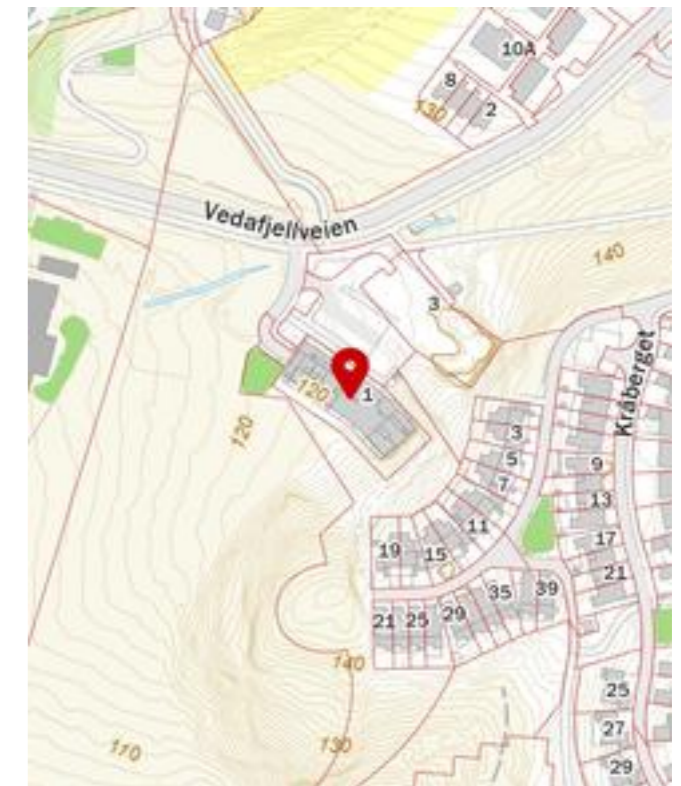
SPORT

| | |
|---|------------------|
| 🏊 Kleivane flerbrukshall | 4 min |
| 🏟 Iglemyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball | 22 min 1.9 km |
| 🏋 Everybody Gym & Fitness | 7 min |
| 🏋 City Gym Sandnes | 8 min |



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og mark, joggeturer i lysløypene eller rolige søndagsturer med familien.

Skaarlia er en bydel i positiv utvikling, med gode tilbud for både store og små. I nabolaget finner man lekeplasser, barnehager, skoler og idrettsanlegg, samt dagligvarebutikk i kort avstand fra boligen. For enhver er dette et område som legger godt til rette for en enkel og praktisk hverdag.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Det er også gode kollektivforbindelser i området, og kort vei til Sandnes sentrum med sitt brede utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. For pendlere er det enkel tilgang til motorvei og kort kjøretid til Forus og Stavanger.

Alt i alt er dette en beliggenhet som gir en veldig god balanse mellom det landlige og det sentrale – perfekt for deg som ønsker naturskjønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til byliv og arbeidsplasser. Her ligger alt til rette for høy trivsel og en god hverdag.

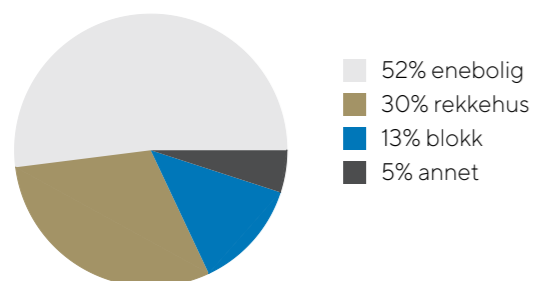
Bebyggelse

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

Adkomst

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

BOLIGMASSE



SKOLER

| | |
|---|-----------------|
| Kleivane skole (1-7 kl.) 331 elever, 30 klasser | 4 min 0.3 km |
| Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser | 23 min 2 km |
| Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser | 6 min 2.6 km |
| Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser | 6 min 2.9 km |
| Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser | 6 min 3.1 km |
| Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser | 9 min 3.7 km |
| Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser | 8 min 3.8 km |

BARNEHAGER

| | |
|---|------------------|
| Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn | 8 min 0.6 km |
| Kleivane barnehage (1-6 år) 166 barn | 13 min 1.2 km |
| Austrått barnehage (1-5 år) 67 barn | 20 min 1.8 km |



Livet på Vedafjell

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selgerne

Når kjøpte dere eiendommen?

Oktober 20, flyttet inn i januar 21.

Hvorfor skal dere flytte?

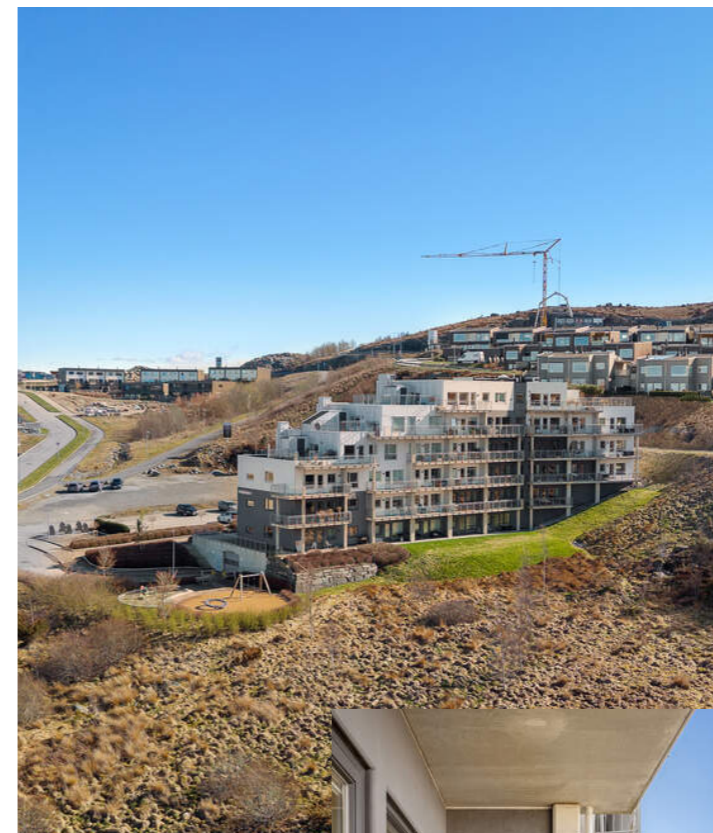
For å komme nærmere familien på østlandet.

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten, utsikten, vannbåren varme og parkering i garasjeanlegg.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei, veldig fornøyde med leiligheten.



Hva har dere likt best med området?

Turmulighetene rett utenfor døra og utsikten.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Leiligheten er behagelig året rundt, med mer sol på balkongen på sommeren så klart.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Trygg, lun og romslig.



Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL VEDAFJELLVEIEN 1

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

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller med elbil-lader.

Det er godt med gjesteparkeringer.

Tomtestørrelse

1571 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer lekeplasser og diverse prydbusker & beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er utført i prefabrickerte betongelementer med malt overflate. Leiligheten ligger i 3. etasje i svalgangsblokk.

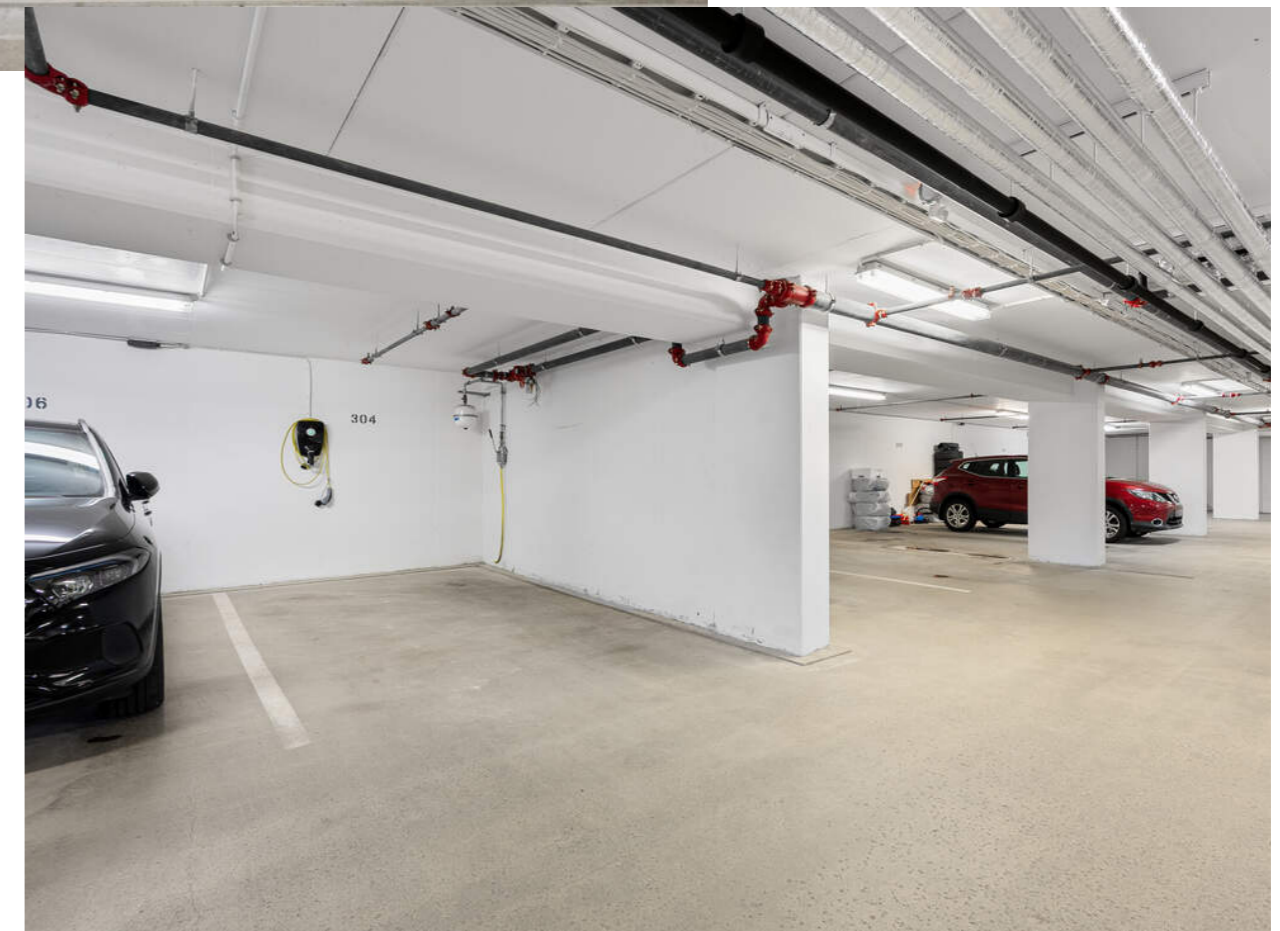
Bygningssakskyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)



BILEN PARKERES I LUKKET GARASJEANLEGG MED LADER

Bilen parkeres på egen plass (304),
før heisen frakter deg tørrskodd
opp til leiligheten i tredje etasje.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten inneholder gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, to soverom og to boder.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 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.

Hvitevarer

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

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme på bad og radiator i stue.

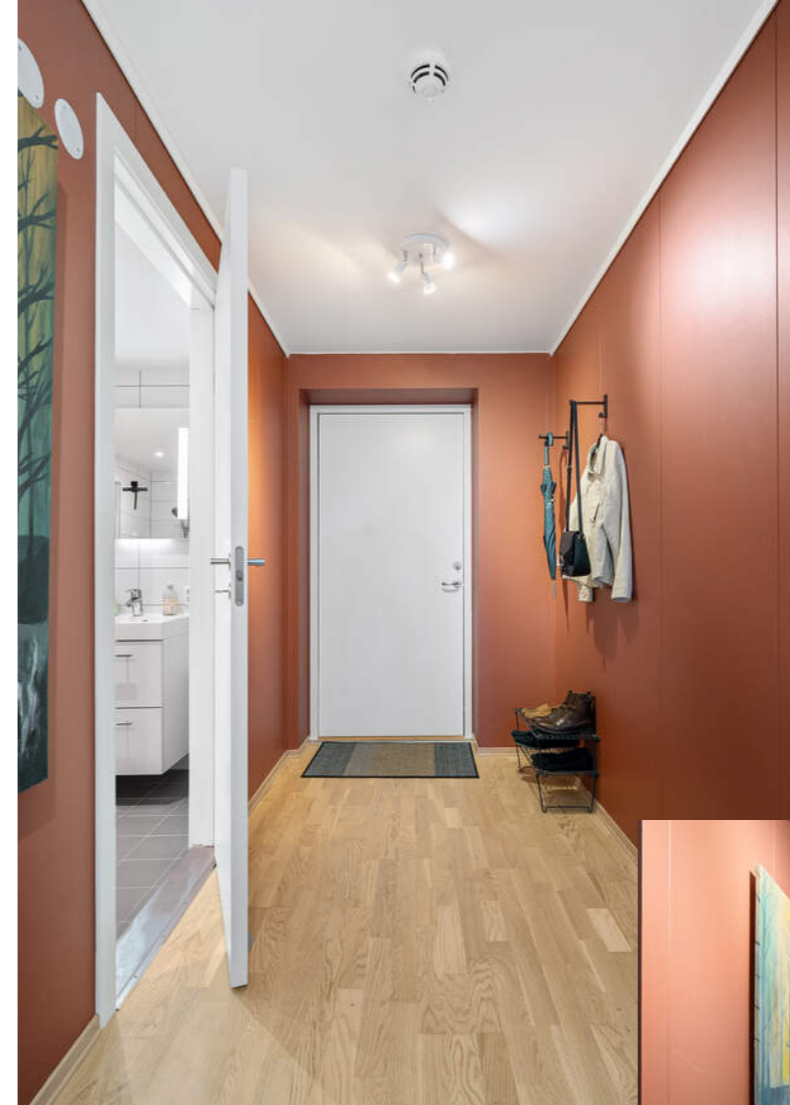
Info strømforbruk

Anslått årlig strømforbruk: ca. 3100 kWh.

Info energiklasse

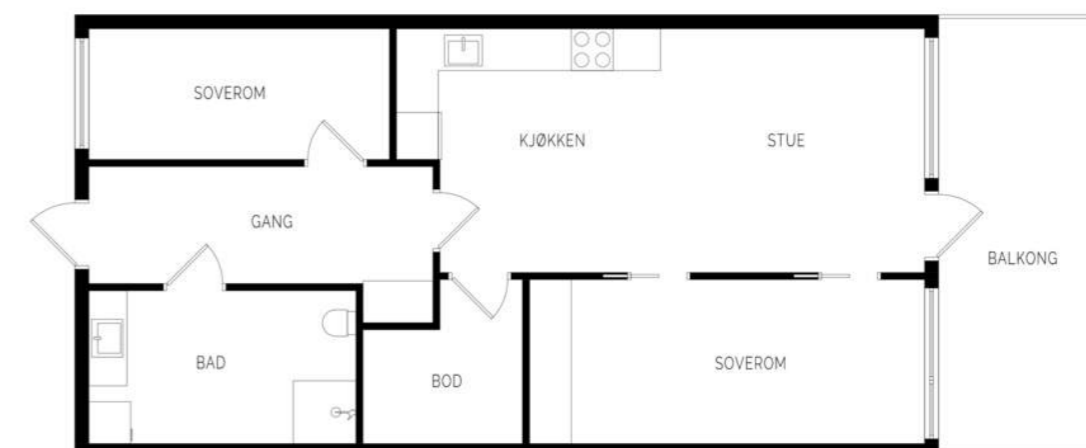
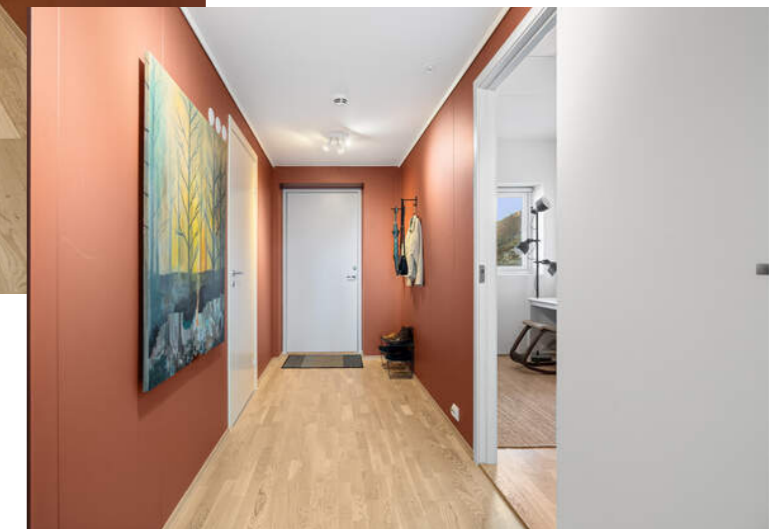
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven - Energimerke B.

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



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en romslig gang med gode muligheter for å henge fra deg yttertøy i garderobeskapet.



HOBBYKOKKENS FAVORITTHJØRNE



DET LEKRE KJØKKENET

Leilighetens kjøkken er lyst og innbydende med god arbeidsplass. Det er masse skap- og skuffplass til det du måtte ha av redskaper & utstyr. Her vil du elske å lage mat!



LYST OG TIDLØST

Det er kjekt å vite at du får plass til et spisebord av ønsket fasong og størrelse. Her vil du ha flere hyggelige sammenkomster med de du er glad i.



HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?



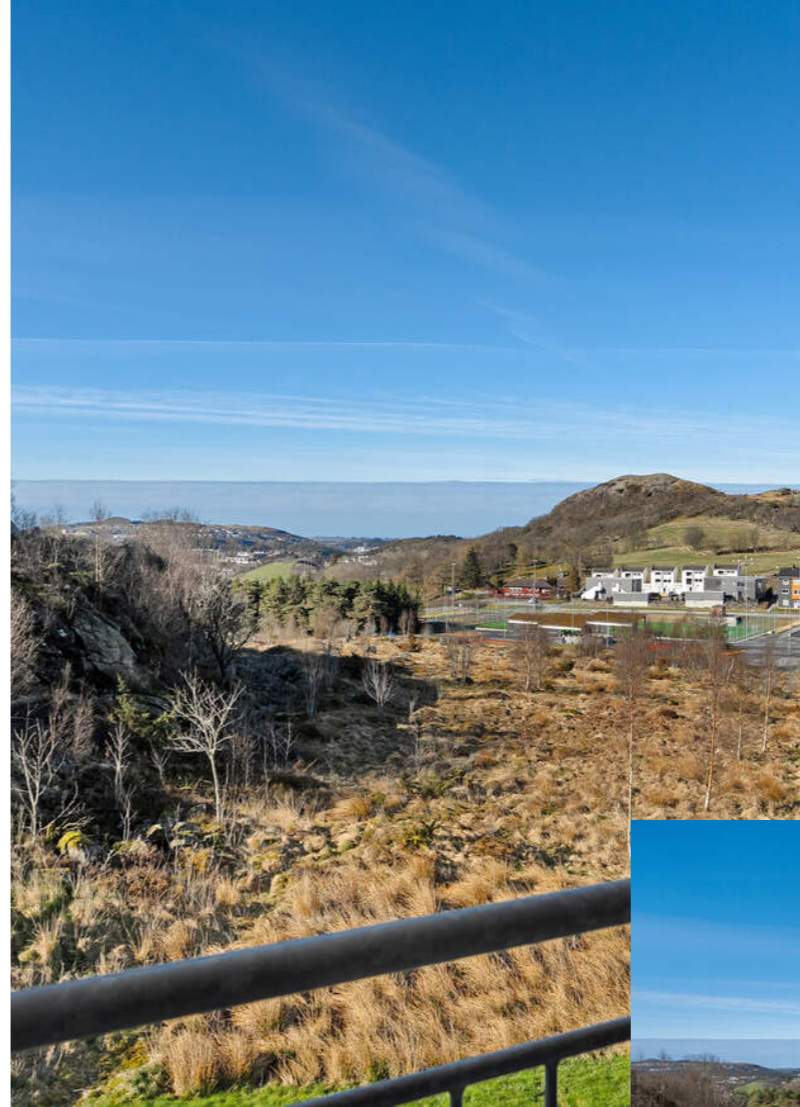
LEILIGHETENS HJERTE



SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Du vil fort legge merke til de store vindusflatene som slipper inn rikelig med lys, og som rammer inn den fantastiske utsikten du aldri vil gå lei av. Fra sofakroken kan du se årstidene endre seg. Den grønne sommeren glir over i fantastiske høstfarger, til snøen legger seg. Når våren kommer blomstrer alt på ny.

Her innreder du akkurat slik du selv drømmer om med plass til både sofa, sofabord, tv-benk og annet passende møblement. Dette er et sted du vil elske å oppholde deg etter en lang dag på jobb!



SOMMERENS OPPHOLDSROM

Terrassedøren åpnes opp til en koselig og solrik balkong med plass til hagemøbler, spisegruppe, grill, blomster & beplantning. Dette er et sted du vil sette stor pris på når sommeren melder sin ankomst!





HOVEDSOVEROM

Med inngang fra stuen finner du leilighetens hovedsoverom. Her får du en praktisk løsning med 2 skyvedører som gjør at rommet har plass til ønsket dobbeltseng, nattbord og garderobeinnredning.



HVEM BLIR DETTE SITT?



DET ANDRE SOVEROMMET

Dette soverommet har inngang fra entreen, og har god størrelse. Her innreder du med seng av ønsket størrelse, nattbord og garderobeinnredning. Dette blir gjerne hjemmekontor om du har mulighet til det?





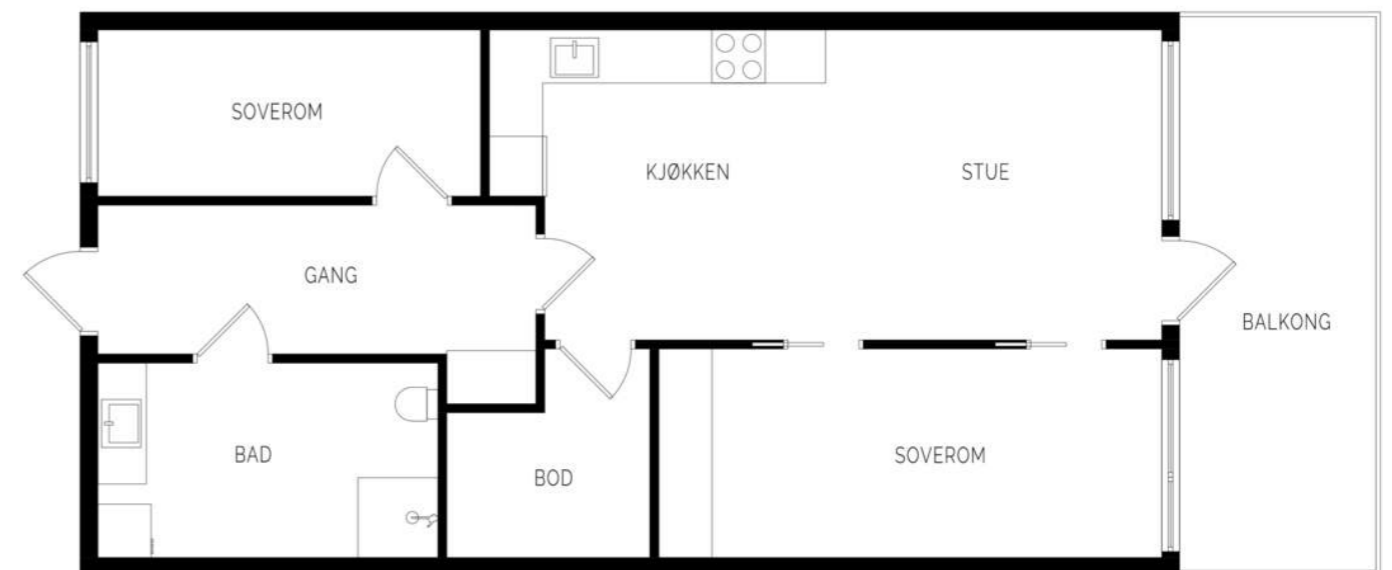
ET DELIKAT OG LEKKERT BAD MED VANNBÅREN VARME.

Baderomsinnredningen består av en seksjon med servant, speil med belysning, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Om sameiet

Boligsameiet med 34 stk. leil. i en blokk på toppen av Austrått. P-anlegg i lukket garasje i underetg. Sameiet har vaktmesteravtale. God struktur og orden i styret. Stabil økonomi. Sameiet har ikke sikringsordning.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at sameiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameie. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av sameierne ikke betaler sine fellesutgifter, må sameiet selv ta tapet og fordele det på de øvrige sameierne.

Felleskostnader pr. mnd

4.937,-

Felleskostnader inkluderer

Vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, kommunale avgifter, strøm på fellesareal, honorarer mm...

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: 2.795,-

A kontot varmt vann: 390,-

El-bil lading: 450,-

Gebyr Sandnes Kommune: 157,-

Renovasjon Sandnes Kommune: 351,-

Restavfall nedgravd og grunngebyr renovasjon: 344,-

TV-pakke: 419,-

Ventilasjonsfilter: 31,-

Andel fellesformue

16.118,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I 2025 hadde sameiet et årsresultat på 160 475,-.

I 2026 er årsresultatet budsjettert til 343 675,-.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector

Polisenummer3522047

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring, medlemskap velforening og ellers løpende abonnement.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 03.07.2017 som omhandler boligbygg. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

3. juli 2017

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/34/629/16:

11.03.2019 - Dokumentnr: 292748 - Bestemmelse om gjerde

11.03.2019 - Dokumentnr: 292748 - Bestemmelse om

bebyggelse

07.06.2017 - Dokumentnr: 600482 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 60/2433

Utskrift av heftelser følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner

Id 2012111

Navn Detaljregulering for Vedafjell Au11 og del av Au04

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/17/2014 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2012111.pdf

Reguleringsplaner under bakken

Id 2012111

Navn Detaljregulering for Vedafjell Au11 og del av Au04

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/17/2014 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2012111.pdf

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 kjøper 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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 17. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 400 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
85 000,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

86 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
99 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 486 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 499 250,00 (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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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 avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper 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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser 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/boligkjooper/>.

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

Adrian Lundblad Auberg

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 1,4% av salgssum. Estimert provisjon kr. 47 600 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto kampanje inkl. boligfoto, reel-video, dronfoto og plantegninger kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning kr 1 500,00. Sum faste vederlag kr. 55 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger Viden kr 4 500,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 246.

Totale kostnader kr. 67 946.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markedsplasser 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/personvernerklaering>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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



Dato salgsoppgave
20.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|------------------|------------------|--------------|
| Vedafjellveien 1 | Vedafjellveien 1 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt okt 2020 Overtatt jan 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten siden januar 2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 95231702

Informasjon om selger

Selger

Auberg, Adrian Lundblad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Vann på gulv i garasje i regnfulle/snofulle perioder, kommer fra biler som er våte og snø som smelter fra biler, sameiet har lagd en langsgående «list» som hindrer vann fra å stå inntil veggen.

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
 Vifte byttet i den balanserte ventilasjonen, ingen andre kjente reparasjoner

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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 43058332





Egenerklæringskjema

Name
Adrian Lundblad Auberg Date
2026-03-24

Identification

 Adrian Lundblad Auberg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES  SANDNES kommune
 gnr. 34, bnr. 629, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 Rapportdato: 25.03.2026 Oppdragsnr.: 22520-1134 Eiendomsverdi ref nr: WX7996
Foretak: STAVANGERTAKST AS Takstingeniør: Henning Bergevik Vår ref: Henning Bergevik



 **StavangerTakst AS**

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.



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Henning Bergevik
Uavhengig Takstingeniør
henning@stavangertakst.no
458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om fare 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.

TG 2

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 fare 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.

TG 3

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.

TG IU

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.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 4 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er utført i prefabrikkerte betongelementer med malt overflate. Leiligheten ligger i 3. etasje i svalgangsblokk.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass og malte overflater innvendig.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt aluminiums balkongdør. Balkongdøren er malt på innsiden.

Balkong med betongdekke og rekkverk i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Betongelementer i malt glatt utførelse i himling.

Etasjeskillet er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollklæringer.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er synlig fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp,

stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

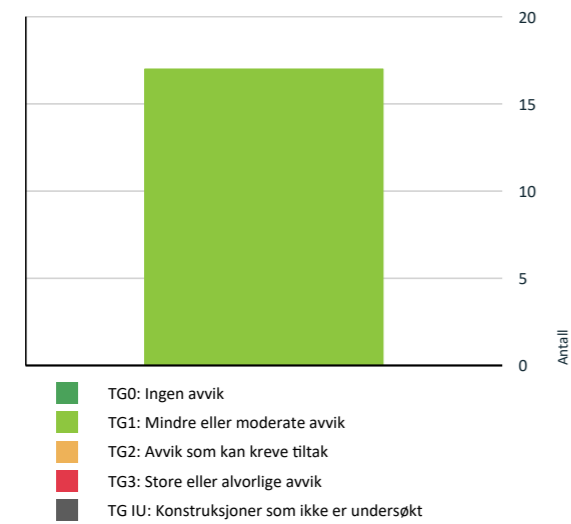
Side: 5 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 6 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Anvendelse
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass og malte overflater innvendig.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør samt aluminiums balkongdør. Balkongdøren er malt på innsiden.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med betongdekke og rekkverk i metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Betongelementer i malt glatt utførelse i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 7 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er synlig fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Hjørnesluk i dusj.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 8 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Ligger mot sjakt og nabo. Det foretatt fuktindikative overflatesøk uten at det er påvist unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 9 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Aggregat plassert i bod.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet fjernvarmeanlegg. I teknisk skap er det montert varmeveksler for oppvarming av tappevann og vannbåren varme. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme og radiator. Anlegget er en del av byggets felles varmesentral. Det er ikke installert separat varmtvannstank i leiligheten.



Vannskap.



Innholdsfortegnelse.

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 med automatsikringer i sikringskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 10 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kapitlet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

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

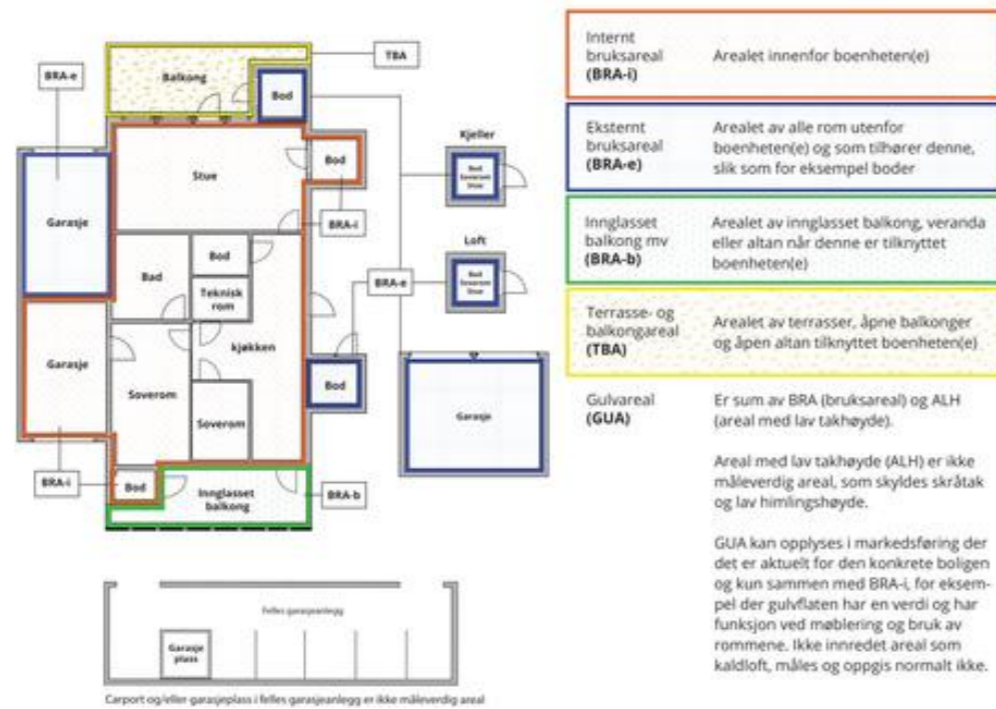
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 12 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 3. etasje | 60 | 5 | | 65 | 10 |
| SUM | 60 | 5 | | | 10 |
| SUM BRA | 65 | | | | |

Romfordeling

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 13 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 23.3.2026 | Henning Bergevik | Takstingeniør |
| | Adrian Lundblad Auberg | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1108 SANDNES | 34 | 629 | | 16 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Vedafjellveien 1

Hjemmelshaver

Auberg Adrian Lundblad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Kleivane i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten inneholder parkeringsareal, beplantning og noe plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 25.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 17

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Gnr 34 - Bnr 629
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1134

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 17 av 17



Energiaattest

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| Adresse Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES | | |
| Dato for energimerking 17.04.2026 | Merkenummer Energiaattest-2026-282884 | |
| Bygningskategori Boligblokker | Bygningsnummer 300540493 | |
| Gårdsnummer 34 | Bruksnummer 629 | |
| Seksjonsnummer 8 | Bruksenhetsnummer H0204 | |

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 2017 | Bygningstype Leilighet |
| Bruksareal 65,0 m² | Oppvarmet bruksareal 60,0 m² |
| Oppvarmet etasje 6 | Bygningsmateriale Betong |
| Oppvarming Fjernvarme | |
| Ventilasjon Balansert ventilasjon | |

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
99,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 732 kWh


Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES
Detaljer

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



Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



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>

Innkalling til ordinært årsmøte 10.03.2026 for Sameiet Vedafjellveien 1.

Møtested: Kleivane Hallen
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Styrets årsrapport
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 6: Valg av revisor

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Marianne Lutsi velges som møteleder. Wencke Sandmoe signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr. 1.869.919,-
Utgifter: Kr. 1.711.679,-

Resultat: Kr. 158.240,-
Disponible midler pr 31.12: ca. kr. 570.000,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kim Erik Isaksen

Kandidater til **Varamedlem for 1 år**:

- Tonje Tjosevik

Sak 5: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode økes fra 80 000,- til kr. 84.000,- styret foretar den interne fordelingen.

Sak 6: Valg av revisor

Viden Forvaltning har inngått nytt samarbeid med ny revisor. Det er ønskelig at hele porteføljen går over til Relevant Regnskap.

Innsenders forslag

Sameiet går over til Relevant Regnskap som sin nye revisor.

ÅRSBERETNING 2025 SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1

Generelt

Styret har gjennomført 8 møter og behandlet 42 saker.

Året startet med å justere opp fellesutgifter slik at sameiet slipper å låne penger til uforutsette utgifter som eksempelvis vannlekkasje inn i en leilighet.

1) Vedlikehold Bygningsmasse

- a) Rep av defekte fuger yttervegg, sør vest, ved balkonger 6 etasjer. Kostnad 32 540,- kroner (maling av grå veggparti i 6 etg utført av Even og Torfinn. Kostnader på maleruller/ koster)
- b) Rep av vannskader i leilighet, kostnad 25 000,- kroner
- c) Rep av defekte fuger sør øst trappehus, kostnad 58 750,- kroner
Styret sendte anmodning til utbygger om å dele utgiftene ifm vannlekkasjen, da det skyldtes håndverkerfeil og feil overflatebehandling i betong fuger. Vi fikk dekt 50% på balkong siden og 33% på sør øst siden (trappehuset), en refusjon på 81 250,- er trukket fra sum i pkt. a
- d) Sprinkler lekkasje i en leilighet utbedret, kostnad 18500,-
- e) Ekstra reparasjoner av heis førte til totalt 85 000,- kr totalt i vedlikehold.
- f) Montering utebelysning utvendig trapp 3-1 etg. (HMS) 10 000,-
- g) Vedlikeholdsavtaler, takteking, trygge lekeplasser, etc
- h) Utført elk kontroll og termografering av alle el. Skap i ganger/ teknisk rom.
- i) Vedlikeholdsplan med kostnadsberegninger for bygningsmassen til 2080 ble vedtatt av styret og implementert fullt ut i budsjettet for 2026.

2) Uteområde

- a) Fellesområde- Bjørns plass med utebenker og grill, samt planter etablert på dugnad.
- b) Moserens av kantsteiner langs gangveier og på vegger er utført på dugnad
- c) Kantklipping rundt blokka er utført på dugnad
- d) Julebelysning og pynt innkjøpt.
- e) Snømåking salting og strøing av gangveier og søppelområdet er utført av beboere.

3) Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS).

- a) HMS – egenkontroll, agenda på styremøter (SART) – Situasjon-Ansvar-Risiko-Tiltak
- b) Lekeplass er kontrollert og godkjent.
- c) Skiftet forsikrings selskap - redusert forsikringspremie pga HMS og Vedlikeholdsplan
Redusert forsikringspremie med ca 10 000,- kroner fra 2025-2026 til ca. 80000,- kr.

4) Sparekonto.

Styret har fått etablert sparekonto og overført 50 000,- kr fra driftskonto hvor vi ikke har renter. I 2025 ble det spart opp 158 240,- til uforutsette utgifter og til planlagt vedlikehold. Planen/ budsjettet var på 170 000,- (driften ble ca 12 000,- dyrere)



| RESULTATREGNSKAP | | | | |
|----------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1 | | | | |
| INNTEKT OG KOSTNAD | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2026 |
| Innbetalt felleskostnad | | 1 400 713 | 1 115 548 | 1 359 929 |
| TV, Internett, alarm o.l. | | 163 404 | 158 032 | 166 380 |
| Lading el-bil | | 50 604 | 33 315 | 39 840 |
| Innbetalinger strøm/varmtvann | | 159 110 | 147 445 | 141 732 |
| Andre inntekter | | 84 050 | 22 950 | 0 |
| Filterbytte | | 12 039 | 15 572 | 12 410 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 0 | 219 000 |
| Sum driftsinntekter | | 1 869 919 | 1 492 862 | 1 939 291 |
| Styrehonorar, lønn, o.l. | 1 | 85 575 | 91 280 | 96 600 |
| Forretningsførerhonorar | | 53 316 | 47 560 | 56 000 |
| Forretningsfører ekstratjenester | | 20 317 | 23 400 | 25 000 |
| Revisjonshonorar | | 9 000 | 7 875 | 9 000 |
| Vaktmester | | 173 415 | 164 375 | 185 000 |
| Drift og vedlikehold | 2 | 526 893 | 469 211 | 365 999 |
| TV, internett o.l. | | 163 660 | 158 220 | 166 380 |
| Forsikring | | 84 530 | 84 881 | 93 637 |
| Kommunale avgifter | | 318 209 | 265 516 | 335 000 |
| Strøm og oppvarming | | 257 833 | 265 028 | 245 000 |
| Andre kostnader | | 18 931 | 11 569 | 24 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 711 679 | 1 588 915 | 1 601 616 |
| Driftsresultat | | 158 240 | -96 053 | 337 675 |
| FINANSPOSTER | | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 245 | 839 | 6 000 |
| Annen rentekostnad | | 9 | 0 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 2 237 | 839 | 6 000 |
| Årsresultat | 3 | 160 476 | -95 214 | 343 675 |
| OVERFØRINGER | | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 160 476 | -95 214 | 343 675 |
| Sum overføringer | | 160 476 | -95 214 | 343 675 |

SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1

SIDE 2

| BALANSE | | | |
|------------------------------|------|----------------|----------------|
| SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1 | | | |
| EIENDELER | Note | 2025 | 2024 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 3 681 | -187 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 17 421 | 26 598 |
| Sum fordringer | | 21 102 | 26 411 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 632 497 | 505 962 |
| Sum omløpsmidler | | 653 599 | 532 372 |
| Sum eiendeler | | 653 599 | 532 372 |

SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1

SIDE 3

| BALANSE | | | |
|--|--|--|----------------|
| SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1 | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2025 | 2024 |
| EGENKAPITAL | | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 572 105 | 411 629 |
| Sum opptjent egenkapital | | 572 105 | 411 629 |
| Sum egenkapital | 4 | 572 105 | 411 629 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 55 336 | 95 637 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 26 158 | 25 107 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 81 494 | 120 744 |
| Sum gjeld | | 81 494 | 120 744 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 653 599 | 532 372 |
| Stavanger, 02.02.2026 Styret i Sameiet Vedafjellveien 1 | | | |
| _____ Torfinn Hansen styremedlem | _____ Even Gabrielsen styreleder | _____ Kim Erik Isaksen styremedlem | |
| SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1 | | SIDE 4 | |

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:

1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | 10 575 | 11 280 |
| Styrehonorar | 75 000 | 80 000 |
| Sum | 85 575 | 91 280 |

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Reparasjon og vedlikehold | 253 931 | 295 364 |
| Vedlikehold elektro | 41 925 | 18 421 |
| Vedlikehold VVS | 57 871 | 0 |
| Vedlikehold heis | 47 639 | 79 153 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 17 771 | 33 446 |
| Vedlikehold garasje | 6 497 | 10 429 |
| Vedlikehold teknisk anlegg | 67 783 | 3 911 |
| Vedlikehold fellesrom/hybel | 0 | 383 |
| Reparasjon og vedlikehold utstyr | 0 | 1 999 |
| Alarm | 33 477 | 26 107 |
| Sum driftskostnader | 526 893 | 469 211 |

Note 3 Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Disponible midler | | |
| Resultat | 160 476 | -95 214 |
| Endring disponible midler | 160 476 | -95 214 |
| Omløpsmidler | 653 599 | 532 372 |
| Kortsiktig gjeld | 81 494 | 120 744 |
| Sum | 572 105 | 411 629 |

Note 4 Egenkapital

| | Sameiekapital |
|----------------------|----------------|
| Pr. 31.12.2024 | 411 629 |
| Årets resultat | 160 476 |
| Pr 31.12.2025 | 572 105 |



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Vedafjellveien 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vedafjellveien 1 som viser et overskudd på kr 160 476. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 12. februar 2026

Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Ordensregler for Sameiet Vedafjellveien 1

Sist revidert på årsmøtet 05.mai 2022.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Reparasjoner i leiligheten som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting, eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i noen av sameiets leiligheter eller i fellesareal. Dette innebærer blant annet at det ikke er tillatt å grille på trekullfyr eller kullfyr grill på egen terrasse eller uteområde. Bruk av gassgrill og elektrisk grill på egen terrasse er tillatt forutsatt oppsyn fra ansvarlig beboer.

- Straks å melde fra til styret i sameiet dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Den enkelte beboer må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong og svalgang, eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, og at løse gjenstander sikres slik at de ikke faller ned. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At svalgangen blir rengjort og holdt i orden, og at den holdes åpen som rømningsvei. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At ristene (slukene) på balkonger og svalganger til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, ulike symboler eller lignende. Dette gjelder også på innvendig areal som eies av sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal sorteres og kastes i de respektive containerne. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainerne.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. I garasjeanlegg kan hver enkelt beboer oppbevare dekk til egen bil på sin egen parkeringsplass.

Beboer og/eller seksjonseier skal sørge for at egen parkeringsplass rengjøres for brannfarlige væsker, herunder oljesøl på golv. Brannfarlige væsker skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Dersom oljesøl eller andre væsker må fjernes under sameiets årlige rengjøring i garasjeanlegg, og dette medfører ekstra kostnader, vil beboer / seksjonseier bli belastet for dette.

Tildelt parkeringsplass kan ikke leies ut til personer utenfor sameiet i vinnings hensikt.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset i felles oppbevaringsrom slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Gjesteparkering er forbeholdt gjester til sameiet. Parkering av egen bil skal skje på tildelt plass i parkeringskjeller. Kun kortvarig parkering av beboeres bil er tillatt på gjesteparkering. Dette gjelder også bil nr 2 for beboere, og eventuelle firmabiler.

Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Dersom en beboer ønsker å holde dyr, skal det i forkant søkes om godkjenning fra styret på eget skjema vedlagt disse ordensregler. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og/eller det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag fra styret kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområder og -anlegg er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom en beboer oppdager feil ved brannvernstutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernstutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede....., leilighet nr, Vedafjellveien 1, 4336 Sandnes, søker herved

om å holde Begrunnelsen er:

.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av sameiermøtet.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, f. eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som sameiermøte fatter og finner det nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene.

Sandnes, den Eiers/søkers underskrift.....

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene/beboerne i oppgangen.

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....

.....

Sandnes, den...../..... Styrets leder:.....

SAMEIEVEDTEKTER
for
SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1

(Vedtatt på stiftelsesmøte 22.mai 2017 — sist endret på årsmøte 19.03.18).

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Vedafjellveien 1, Sandnes.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 34 bnr. 629 i Sandnes kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk

Hver sameierandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av sameiets eiendom (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

Sameiet består av 34 eierseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners hoveddelers BRA

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, utgjør sameiets fellesareal.

Sameiets utvendige bygningskropp — det vil si tak, fasader og vinduer — er del av sameiets fellesareal.

Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen skal betjene.

2.4 Bil- og sykkelparkering

Hver seksjon har én parkeringsplass og bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. Parkeringsplassene kan ikke selges eller leies ut til kjøpere/leietagere utenfor sameiet.

2 parkeringsplasser er dimensjonerte og ment for bruk for forflytningshemmede. Det gjelder en bytteordning, eller annen tjenlig ordning, som skal sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietager av en seksjon, har eller får behov for å benytte en slik parkeringsplass, kan den aktuelle seksjonseier kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren som fremsetter kravet allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede.

Parkeringsplasser på sameiets eiendom som ikke er seksjonerte som tilleggsdeler, er del av sameiets fellesareal og er ment for gjesteparkering. Disse parkeringsplassene skal ikke benyttes til langvarig oppbevaring av biler, og skal heller ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre som f.eks. tilhengere og båter. Kun kortvarig parkering av beboeres bil er tillatt på gjesteparkering.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknede aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt med bilvask.

Sykkelparkering finnes på egne anviste plasser og i egne sykkelrom, som er deler av sameiets fellesareal. Arealer avsatt til sykkelparkering må ikke benyttes til oppbevaring av annet løsøre med mindre sameiets styre har gitt sitt skriftlige samtykke.

2.5 Annet fellesareal — gnr. 34 bnr. 630 i Sandnes

Eierseksjonssameiet er også sameier i en felleseiendom (adkomstarealer, gjesteparkering og grøntarealer) sammen med gnr. 34 bnr. 628 i Sandnes. Denne felleseiendom eies og driftes av og sammen med andre brukere av denne eiendommen i henhold til en egen sameieavtale.

3. Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner, forplikter hver seksjonseier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte seksjonseier, ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin eierseksjon med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til skade eller til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseier eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring

5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å vedlikeholde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner.

5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameiet i fellesskap. Dette omfatter også sameiets interesser i felleseiendommen.

Sameiets vedlikehold av fellesarealer inkluderer felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene.

Utgiftene til drift, renhold og vedlikehold av fellesarealer er en del av felleskostnadene. I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av én eller flere seksjonseieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekket av vedkommende seksjonseier(e).

5.3 Enhetlig preg m.v

Fot at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, kreves det minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak

- om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- om det skal gjøres endringer i fellesarealene, både inn- og utvendig som i vesentlig grad endrer utseendet på og bruken av fasader og øvrige fellesarealer.

5.4 Forsikring

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader, som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar mv., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

Utbygger har forut for etablering av sameiet, inngått avtale med forretningsfører, energileverandør, leverandør av telefoni og bredbåndtjenester, leverandør av forsikringstjenester m.m. hvor sameiet vil være bundet innenfor avtalenes oppsigelsesbestemmelser. Kostnadene med nevnte avtaler utlignes på sameierne gjennom felleskostnadene.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

Det legges opp til 3 varmtvannsberedere i teknisk rom med individuelle målere til hver boenhet. Kostnader til vannforbruk — bortsett fra eventuelt vannforbruk på fellesarealer — måles og faktureres av sameiet.

6.2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal hver måned innbetale et å-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av å-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte seksjonseier i.h.t. eierbrøk.

Å-kontobeløpet fastsettes årlig av styret.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Samtlige seksjonseiere er medlemmer av årsmøtet og har forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. Seksjonseieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseier har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Årsmøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre et vedtak krever kvalifisert flertall eller enstemmighet, se nærmere pkt. 9 nedenfor. Hver seksjon har én stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg på årsmøtet.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Fra og med ekstraordinært årsmøte avholdt 06.09.17 vil varsel om årsmøter, innkallinger, protokoller og annen relevant informasjon fra styret bli sendt ut digitalt.

Alle henvendelser skal sendes til styret sin felles-mail. Styret har opprettet en felles styre-mail: styret.vedafjellveien1@gmail.com.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap og budsjett.

9. Årsmøtets kompetanse

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som, etter loven eller vedtektene, krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene (kvalifisert flertall) skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre, herunder varamedlem til styret

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Årsmøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves kvalifisert flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 42 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- endringer/tiltak som nevnt under vedtektenes punkt 5.3 ovenfor.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skjje på samme måte som for ordinært årsmøte.

11. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på årsmøtet om søksmål overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet. Heller ikke kan noen delta i avstemning om søksmål overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. Styre

Styret skal ha tre medlemmer og et varamedlem som alle velges av årsmøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av årsmøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem/styreleder må det være et opphold på minst ett år før vedkommende kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at seksjonseierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Dersom årsmøtet besluttet at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Ved sameiets stiftelse har utbygger inngått avtale om forretningsførsel med Bate. Avtalen forlenges årlig dersom ikke én av partene sier den opp.

Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret utpeker ett av sine medlemmer som skal stille som eierseksjonssameiets representant på sameier— og styremøter for sameiet som er etablert for felleseiendommen jmf. pkt 2.5. Styret kan instruere representanten.

13. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av årsmøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse

Dersom en seksjonseier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av årsmøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører seksjonseierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

15. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er vedtatt på årsmøtet 2018 for sameiet Vedafjellveien 1, den 19. mars 2018, og erstatter tidligere vedtekter vedtatt på stiftelsesmøte for sameiet 22.5.2017. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av seksjonseierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Sandnes, 19.3.2018

7



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 03.07.2017

Deres ref:
Saksbehandler: Jonny Pedersen

Vår ref: 14/04524-60
Arkivkode: 34/629

Ferdigattest

| | |
|--|---|
| Gnr./Bnr: 34/629 | Byggeadresse: Vedafjellveien 1 |
| Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: | 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2 |
| Tiltaksklasse: | 1 |
| Ansvarlig søker m/adr: | Kruse Smith Entreprenør AS, Postboks 8088, 4068 STAVANGER |
| Tiltakshaver m/adr: | Kruse Smith Boligutvikling AS, Postboks 8088, 4068 STAVANGER |

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 16.06.2017 og oppdatert gjennomføringsplan mottatt 03.07.2017.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen, datert 10.11.2015, igangsettingstillatelse datert 16.03.2016, igangsettingstillatelse datert 21.04.2016, dispensasjon og tillatelse til endring datert 26.10.2016, igangsettingstillatelse datert 08.12.2016 og tillatelse til tiltak datert 07.03.2017.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 30.05.2017.

Vedtak:

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.


Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Jonny Pedersen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Oppmåling;Melding om rett til å klage

Kopi:
Kruse Smith Boligutvikling AS, Postboks 8088, 4068 STAVANGER;Rogaland brann og redning
IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 12, 4312 SANDNES

Mottaker
Geodata

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583

Postnummer
4305

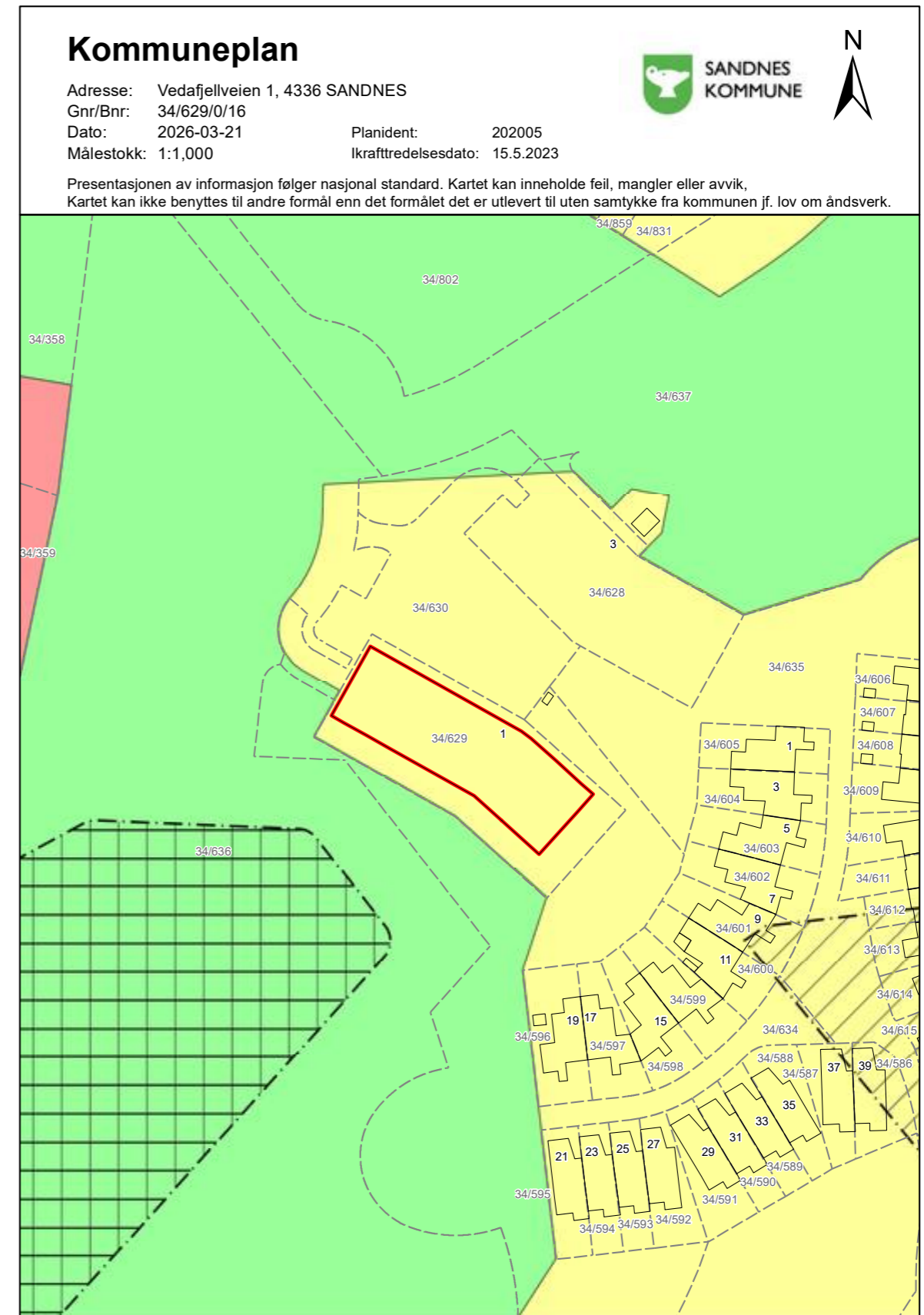
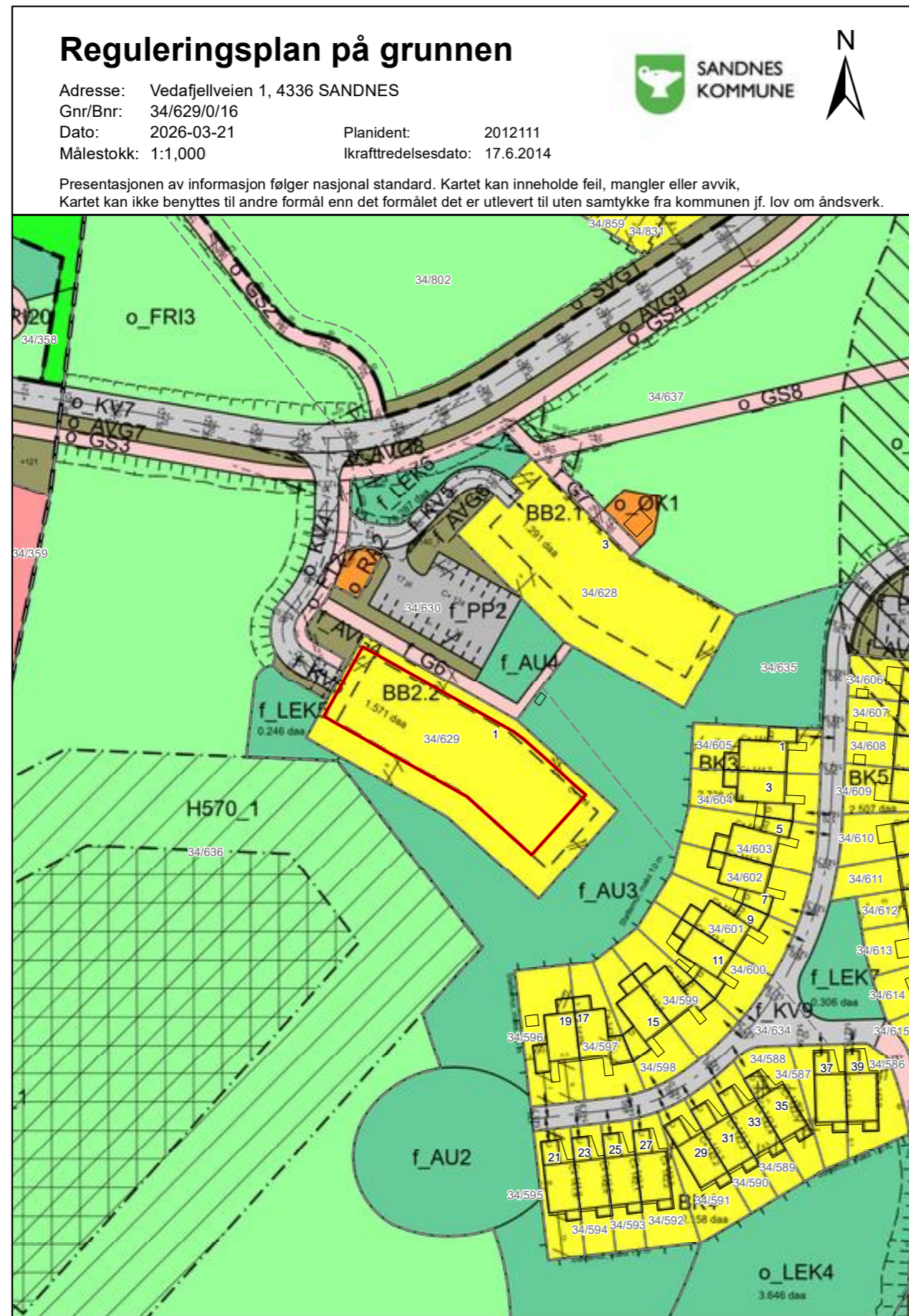
SANDNES

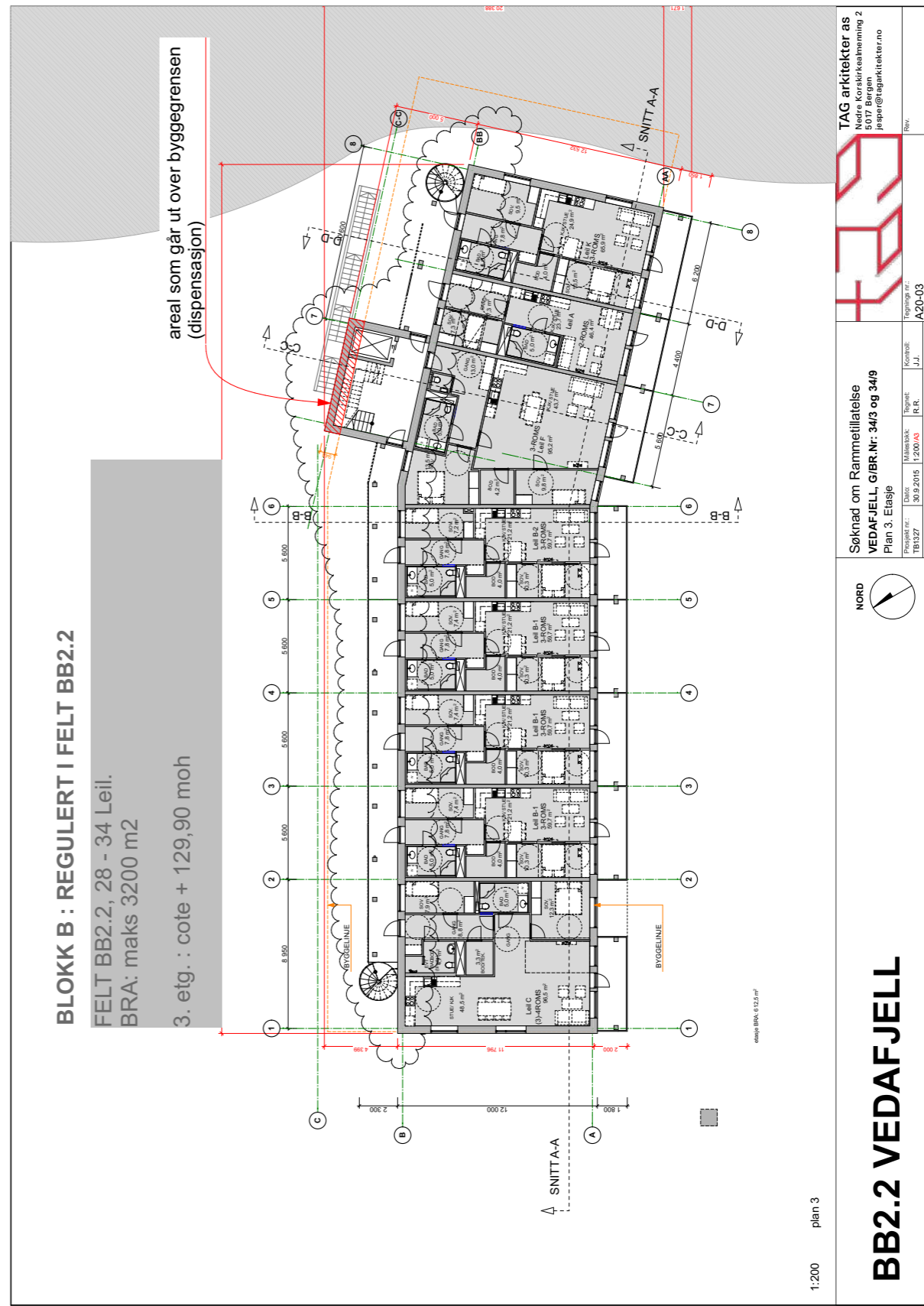
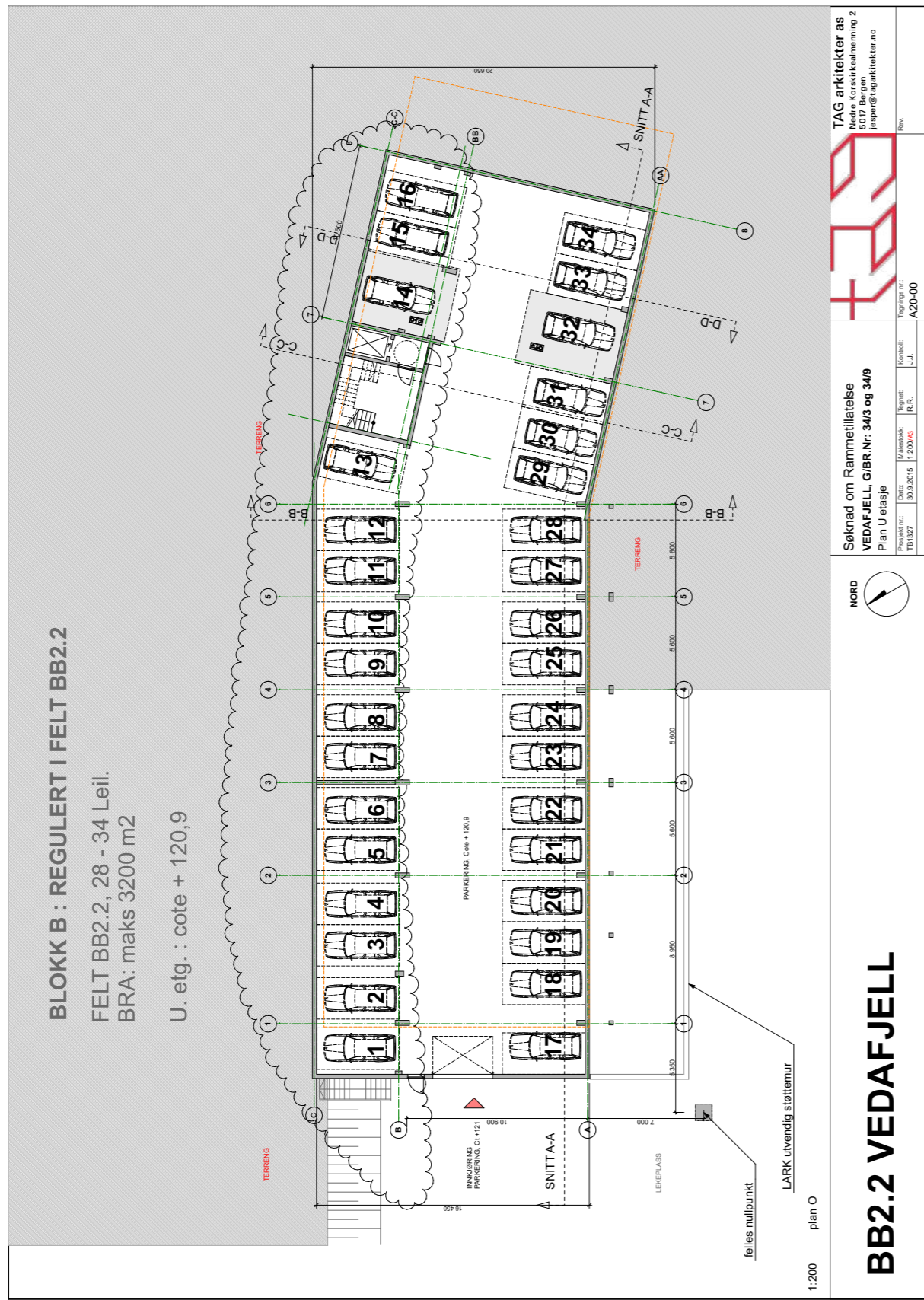
4068

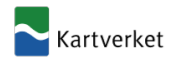
STAVANGER

Kruse Smith
Entreprenør AS

Postboks 8088







Attestert kopi av dok.nr. 2019/292748/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 13:24

Side 1 av 4

Skjøte 1) med hjemmelshavers samtykke

| | |
|--|---|
| Rekvirentens navn Kruse Smith Boligutvikling AS v/Jorunn H.Austbø | Plass for tinglysingsstempel <i>9141502232</i> |
| Adresse Postboks 8088 | |
| Postnr. Poststed 4068 Stavanger | |
| (Under)organisasjonsnr./fødselsnr. 992669039 Ref. nr. Vedafj BB2.2 | |

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e) 2) | | | | | | |
|---------------------|-------------|------|------|----------|-------------|--------------|
| Kommunennr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
| 1102 | Sandnes | 34 | 629 | | 16 | 1/1 |

| | | | |
|--|---|---|--|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
|--|---|---|--|

| | | | |
|--|--|--|--|
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
|--|--|--|--|

| | | | |
|---|------------------------|--|--|
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
|---|------------------------|--|--|

| | |
|---------------|---|
| Beskaffenhets | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg |
|---------------|---|

| | | |
|---------------|--|---|
| Bruk av grunn | <input checked="" type="checkbox"/> B Boligeiendom <input type="checkbox"/> F Fritidseiendom | Doknr.: 292748 Tinglyst: 11.03.2019 STATENS KARTVERK |
| | <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk | |

| | | |
|------------|--|-----------------|
| Type bolig | <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig | Kartverksnummer |
| | <input checked="" type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet | |

| 2. Kjøpesum | |
|---|---|
| kr 2.180.000,00 | Utstilt til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |
| Omsetningstype | |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg | <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon |
| <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) | <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon |
| <input type="checkbox"/> 5 Uskifte | <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap |
| <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør | <input type="checkbox"/> 8 Annet |

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3) | |
|----------------------------------|--------------------------|
| kr | kr 280 000,- Ref. pkt. 6 |

| 4. Overdras fra | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) | Navn | Ideell andel |
| 992 669 039 | Kruse Smith Boligutvikling AS | 1/1 |
| | | |
| | | |

| 5. Til | | | |
|-------------------------------------|--------------------|---|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4) | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
| 010791 | Marie Aardalsbakke | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 1/1 |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |

| | |
|------|-----------------------|
| Dato | Utsteders underskrift |
|------|-----------------------|

Nr. 700047_1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/6-2007 PDF

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2019/292748/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 13:24

Side 2 av 4

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gjerder, beplantning eller annen innhegning skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.

Det ligger offentlige vann- og avløpsledninger over eiendommen. Det er således ikke lov å sette byggverk over disse ledninger.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Ref. pkt. 3 : Gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Ref. pkt. 11 : For Bjørg Marit Berge (pnr.231159), Martin Berge (pnr.010758), Aud Jondal (pnr.091261), Margit Husby (pnr.220864), Per Åge Berge (pnr. 040455), Kruse Smith Boligutvikling AS v/Rune Schive Hognestad iflg. fullmakt.

Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, Kruse Smith Boligutvikling AS, org. nr. 992 669 039, Lyse AS org. nr. 980 001 482, Lyse Elnett AS org.nr 980 038 408.....Tekst forts. i pkt. 11 under påtegninger.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

| | |
|-------|---------|
| Sted | Dato |
| Forus | 14/2-19 |

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Marie Aardalsbakke | Marie Aardalsbakke |

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

| | |
|-------|---------|
| Sted | Dato |
| Forus | 14/2-19 |

| | |
|--------------------------|---|
| Utsteders underskrift 7) | Gjentas med blokkbokstaver |
| Rune Schive Hognestad | For Kruse Smith Boligutvikling AS: Rune Schive Hognestad |

| | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------|
| Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |

| | |
|------|-----------------------|
| Dato | Utsteders underskrift |
|------|-----------------------|

Nr. 700047_1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/6-2007 PDF

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2019/292748/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-17 13:24

Side 3 av 4

| | |
|--|--|
| 9. Underskrifter og bekreftelser, forts. | |
| 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | |
| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | Kay von Zedlitz-Neukirchen Eiendomsmegler |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | Kay von Zedlitz-Neukirchen |
| Bortfesters underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| 10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver 7) | |
| 1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares | |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares | |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen | |
| 11. Underskrifter og bekreftelser | |
| Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen. | |
| Sted | Dato |
| Forus | 14/2-19 |
| Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| | KS Boligutv. AS for Bjørg M. Berge m.fl., ref.pkt. 6 |
| | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
| | 231159 |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen | |
| Dato | Ektefelles/registrert(e) partners underskrift |
| Gjentas med blokkbokstaver | |
| 8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | |
| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | Kay von Zedlitz-Neukirchen Eiendomsmegler |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| Adresse | Kay von Zedlitz-Neukirchen |
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv. | |
| Dato | Utsteders underskrift |

Nr. 700047_1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/6-2007 PDF

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2019/292748/200
Attesteringsstidspunkt 2026-04-17 13:24

Side 4 av 4

| | |
|---|-----------------------|
| Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv. | |
| Ref. pkt. 6 forts. : Lyse Fiber AS org. nr 993 933 988, har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap som står på/ ligger over eiendommene i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/ lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde / lekeplass. | |
| Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har vederlagsfri og varig rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2). | |
| Sandnes kommune, org. nr. 964 965 137, har vederlagsfri og varig rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt, støyskjerm og gatenavnskilt som står inne på eiendommene. | |
| Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold. | |
| Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på regulerings-/detaljplanplan 2012111 m/bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles velforening. | |
| Noter: | |
| 1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer, hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Staten kartverk. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysing er foretatt. | |
| 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes. | |
| 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Fellet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3. | |
| 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. | |
| 5) Fellet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. | |
| 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. | |
| 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. | |
| 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. | |
| Dato | Utsteders underskrift |

Nr. 700047_1 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/6-2007 PDF

Side 4 av 4


Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602164675
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 964965137

Navn
 SANDNES KOMMUNE

Adresse
 Postboks 583, 4302 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 992669039

Navn
 KRUSE SMITH BOLIGUTVIKLING AS

Bruksenhet
 Postboks 8088, 4068 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 1102 34 629


Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 1 | 96 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 2 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 3 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 4 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 5 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 6 | 96 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 7 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 8 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 9 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 10 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 11 | 95 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 12 | 96 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 13 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 14 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 15 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 16 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 17 | 95 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 18 | 46 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 19 | 66 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |



26.05.2017 12:52

Side 1 av 2


Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 20 | 96 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 21 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 22 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 23 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 24 | 95 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 25 | 46 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 26 | 66 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 27 | 96 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 28 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 29 | 60 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 30 | 95 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 31 | 46 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 32 | 66 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 33 | 122 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1102 | 34 | 629 | 0 | 34 | 95 / 2433 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

26.05.2017 12:52

Side 2 av 2



| | |
|--|--|
| Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 964965137 Sandnes kommune Byplan Postboks 583, 4305 SANDNES | <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering |
| Refnr. | Saksnr.: 17/07852 |

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festestr. | Seksjonsnr. |
|------------|----------------|----------|----------|-----------|-------------|
| 1102 | SANDNES | 34 | 629 | | |

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|----------------------------------|-------------------|-------------|--------------|
| 010758 | Martin Berge | | 1/5 |
| 011261 | Aud Jondal | | 1/5 |
| 231159 | Björg Marit Berge | | 2/5 |
| 220864 | Margit Husby | | 1/5 |
| 040455 | Per Åge Berge | | 1/5 |

| S.nr. | Formål | Brøk (teiler) | Tilleggsareal | S.nr. | Formål | Brøk (teiler) | Tilleggsareal | S.nr. | Formål | Brøk (teiler) | Tilleggsareal |
|-------------------------|--------|---------------|---------------|-------------------------|--------|---------------|---------------|-------|--------|---------------|---------------|
| 1 | B | 96 | b | 16 | B | 60 | b | 31 | B | 46 | b |
| 2 | B | 60 | b | 17 | B | 95 | b | 32 | B | 66 | b |
| 3 | B | 60 | b | 18 | B | 46 | b | 33 | B | 122 | b |
| 4 | B | 60 | b | 19 | B | 66 | b | 34 | B | 95 | b |
| 5 | B | 60 | b | 20 | B | 96 | b | 35 | | | |
| 6 | B | 96 | b | 21 | B | 60 | b | 36 | | | |
| 7 | B | 60 | b | 22 | B | 60 | b | 37 | | | |
| 8 | B | 60 | b | 23 | B | 60 | b | 38 | | | |
| 9 | B | 60 | b | 24 | B | 95 | b | 39 | | | |
| 10 | B | 60 | b | 25 | B | 46 | b | 40 | | | |
| 11 | B | 95 | b | 26 | B | 66 | b | 41 | | | |
| 12 | B | 96 | b | 27 | B | 96 | b | 42 | | | |
| 13 | B | 60 | b | 28 | B | 60 | b | 43 | | | |
| 14 | B | 60 | b | 29 | B | 60 | b | 44 | | | |
| 15 | B | 60 | b | 30 | B | 95 | b | 45 | | | |
| SUM BRØK 1043 | | SUM BRØK 1061 | | SUM BRØK 329 | | SUM BRØK | | | | | |
| SUM BRØK (TELLERE) 2433 | | | | = NEVNER I SAMEIEBRØKEN | | | | | | | |

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Utsteders datering/signatur

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) bruksenheterens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

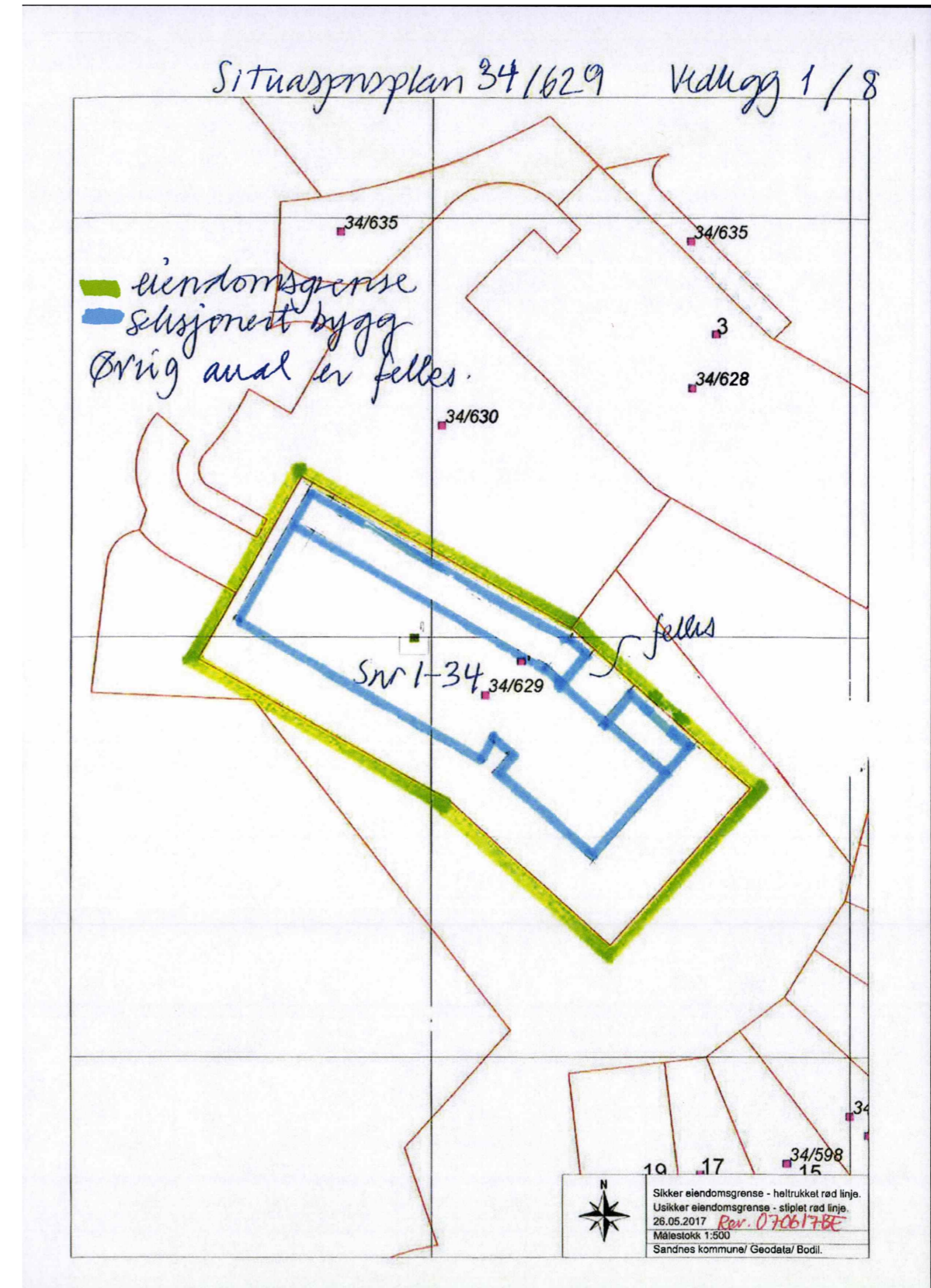
7. Underskrifter hjemmelshavere(e) eller den/de som lovlig representerer eiendommen (MA fylles ut)

| Sted og dato | Underskrift | Navn må gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner |
|-------------------|-------------|--|------------------------------|
| FORUS 23.03.17 | | Ingvald Aase | |
| | | Kruse Smith Boligutvikling AS Org.nr. 992 669 039 | iflg. fullmakt |

Utsteders datering/signatur

Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.

| 8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾ | | | |
|--|----------------------------|-----------------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30) | | | |
| Sted og dato | Underskrift ¹¹⁾ | Navn gjetas med blokkbokst. | |
| | | | |
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering | | | |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor. (Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen gis etter vurdering av regler i eierseksjonsloven og ikke innebærer tillatelse etter annet regelverk. I praksis betyr dette for eksempel at det ikke er tatt stilling til eventuelle ulovligheter i forhold til regler i plan- og bygningsloven) <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | |
| Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for: | | | |
| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festnr. | Seksjonsnr. |
| 34 | 629 | | |
| i Sandnes kommune | | | |
| Dato | Underskrift | Stempel | |
| 29/5-17 | <i>[Signature]</i> | SANDNES KOMMUNE GEODATA | |
| Noter: | | | |
| 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmens underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart. | | | |
| Utsteders datering/signatur | | | |
| Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her. | | | |





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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

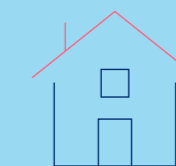
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vedafjellveien 1, 4336 SANDNES. Gnr. 34, bnr. 629, snr. 16 i SAMEIET VEDAFJELLVEIEN 1, oppdragsnr.: 1200260068
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

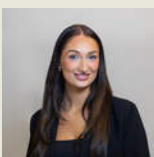
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no