

aktiv.



Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES

**Lækker 3-roms selveierleilighet fra
2025 - Stor solrik balkong -
Carport m/lader - Fantastiske
turområder like ved!**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Felleskostn.: Kr 2 015,-
Selger: Fredrik Bærheim Aase

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 62/68 kvm
Tomtstr.: 609.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 829
Gnr. 34, bnr. 832
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1412260008

Lekker 3-roms
selveierleilighet fra 2025 -
Stor solrik balkong -
Carport m/lader.

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Vedafjellveien 12D for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Lys og trivelig stue/kjøkken med god takhøyde.
- Pent kjøkken med integrert komfyr og oppvaskmaskin.
- God plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.
- Pent bad med fliser på gulv og på veggene i dusjonen.
- 2 soverom, hvorav hovedrommet er av meget god størrelse.
- Solrik sør-vest vendt balkong på 10 kvm.
- Carport med el.bil lader.
- Utvendig bod.
- Vedafjell er et populært og nyetablert område i Sandnes. Området Vedafjell er kjent for sin flotte natur og gode turmuligheter, samtidig som det er kort vei til det meste av fasiliteter. Kort vei til dagligvarebutikker, skoler, barnehager, samt Sandners sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen4

Plantegning23

Tilstandsrapport28

Egenerklæring45

Energiattest50

Ferdigattest53

Kommuneplan.....57

Reguleringsplan58

Reguleringsbestemmelser59

Grunnkart79

Informasjon om vann og avløp82

Årlige kommunale gebyrer83

Servitutter.....84

Tegninger94

Boligopplysninger forretningsfører 113

Vedtekter for Sameiet Vedafjell BBB1.2 115

Vedtekter for velforeningen Vedafjell Au04 125

Protokoll årsmøte 2025..... 132

Nabolagsprofil..... 136

Forbrukerinformasjon 142

Budskjema 143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 68 kvm

TBA: 10 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 62 kvm Gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

609.9 kvm

Beliggenhet

Vedafjellveien 12D ligger i et populært og nyetablert område i Sandnes. Området Vedafjell er kjent for sin flotte natur og gode turmuligheter, samtidig som det er kort vei til det meste av fasiliteter. Vedafjell gir en kombinasjonen av en rolig og naturskjønn plassering, samtidig som du har enkel tilgang til sentrum og de praktiske behovene i hverdagen.

Det er kort vei til både skoler og barnehager, og nærområdet byr også på gode kollektivforbindelser og butikker. Skolene i området er Kleivane, Iglesmyr, Austrått og Høyland.

Området er under utbygging.

Adkomst

Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Nordan vindu med 3-lags glass.

Dører: Nordan ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvest vendt balkong på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

GARASJE

Utvendig uisolert bod BRA-e på 6 kvm. Takhøyde 2,56 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Flatt tak som er tekket med papp.

Nordan boddør i malt utførelse.

Nedløprsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med støpt betong.

Vegger er belagt med gips og osb plater.

Himling er belagt med gips.

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 14 kvm. Takhøyde måldt midt i carport 3,27 mtr.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Overflater

Det registreres sprekke i gips mellom gang og soverom mot Nordøst over dør. Det er ikke unormalt med sprekker / setninger i nye hus. Konsekvens/tiltak: Anbefaler å sparkle og male over sprekker.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Parkering i carport. Ellers gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring, polisenummer SP0006334000

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm.

Avtalen er bindende, følger eiendommen

(målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for

frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper
3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger
92 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 640 (Omkostninger totalt)
105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 795 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 798 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med

Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 8 471 for år 2026

Informasjon om formuesverdi
Rekvirert, men ikke mottatt.

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening
Pliktig medlemskap i velforening.

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

Boenheten

Eierbrøk
63/358

Felleskostnader inkluderer
Velforeningskontigent, drift av bod/garasjeanlegg, bygningsforsikring, forretningsførsel og drift.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2015

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Vedafjell Bbb1.2

Organisasjonsnummer
934669630

Om sameiet
6 mannsbolig fordelt på 2 etg.
Parkering i Carporter
Sportsbod i carportanlegget
Leilighetene i første etg. har eksklusiv bruksrett til hage i forkant av seksjonen ihht vedtektene
Fiberaksess - Kontakt selger for mer informasjon
Kommunale avgifter betales av den enkelte seksjonseier
Pliktig medlemskap i velforeningen - Velforeningen Vedafjell felt Au 04

Regnskap/budsjett
Megler har ikke blitt forelagt regnskap/budsjett.
Første ordinære årsmøte vil avholdes i løpet av året.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/

generalforsamling.

Styregodkjennelse
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 34, bruksnummer 829, seksjonsnummer 4 i Sandnes kommune.Gårdsnummer 34, bruksnummer 832 i Sandnes kommune.

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

1108/34/829/4:
21.12.1907 - Dokumentnr: 900084 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: SANDNES KOMMUNE.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere
08.01.1924 - Dokumentnr: 900073 - Utskifting
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1924 - Dokumentnr: 900074 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1970 - Dokumentnr: 850 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1973 - Dokumentnr: 990023 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Sandnes Elek. verk.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1995 - Dokumentnr: 7883 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannbasseng/vannledning
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2003 - Dokumentnr: 3420 - Erklæring/avtale
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Lyse Nett AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om

vann/kloakk
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om

fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Agon AS
Org.nr: 928 092 062
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelse om gatelys, master og kabelskap
Adkomstrett for drift og vedlikehold
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137
Rett til å ha liggende og skifte ut kantstein
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles postkassestativ
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2023 - Dokumentnr: 36709 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:1108 Gnr:34 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2023 - Dokumentnr: 1370979 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/358

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.03.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.03.2025.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iflg. Detaljregulering for Au04, Vedafjell. PlanID: 201902, vedtatt: 06.09.2021, siste endring: 22.06.2022.

Området er under utbygging. Konf. megler.

Adgang til utleie

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

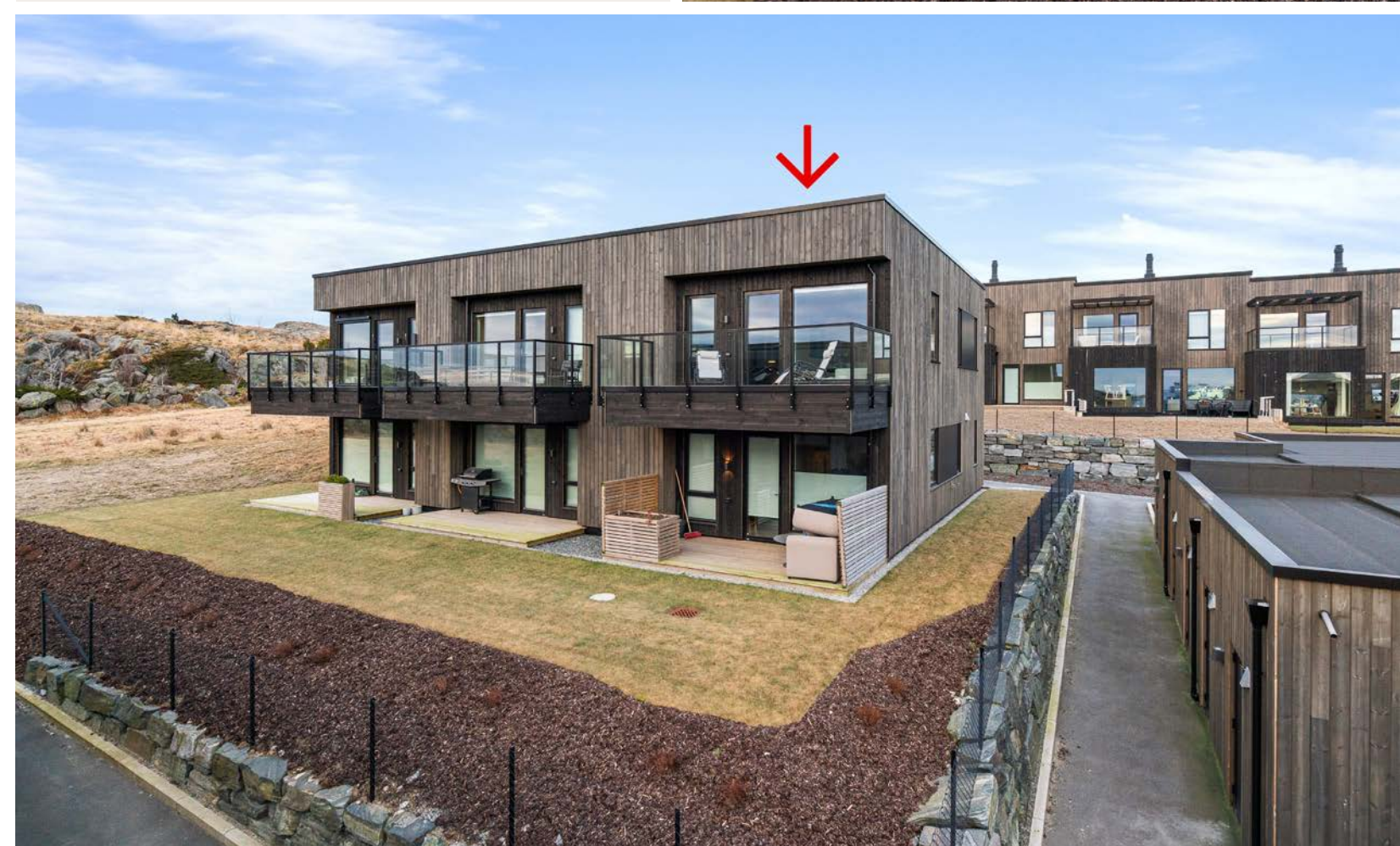
Oppdragstaker

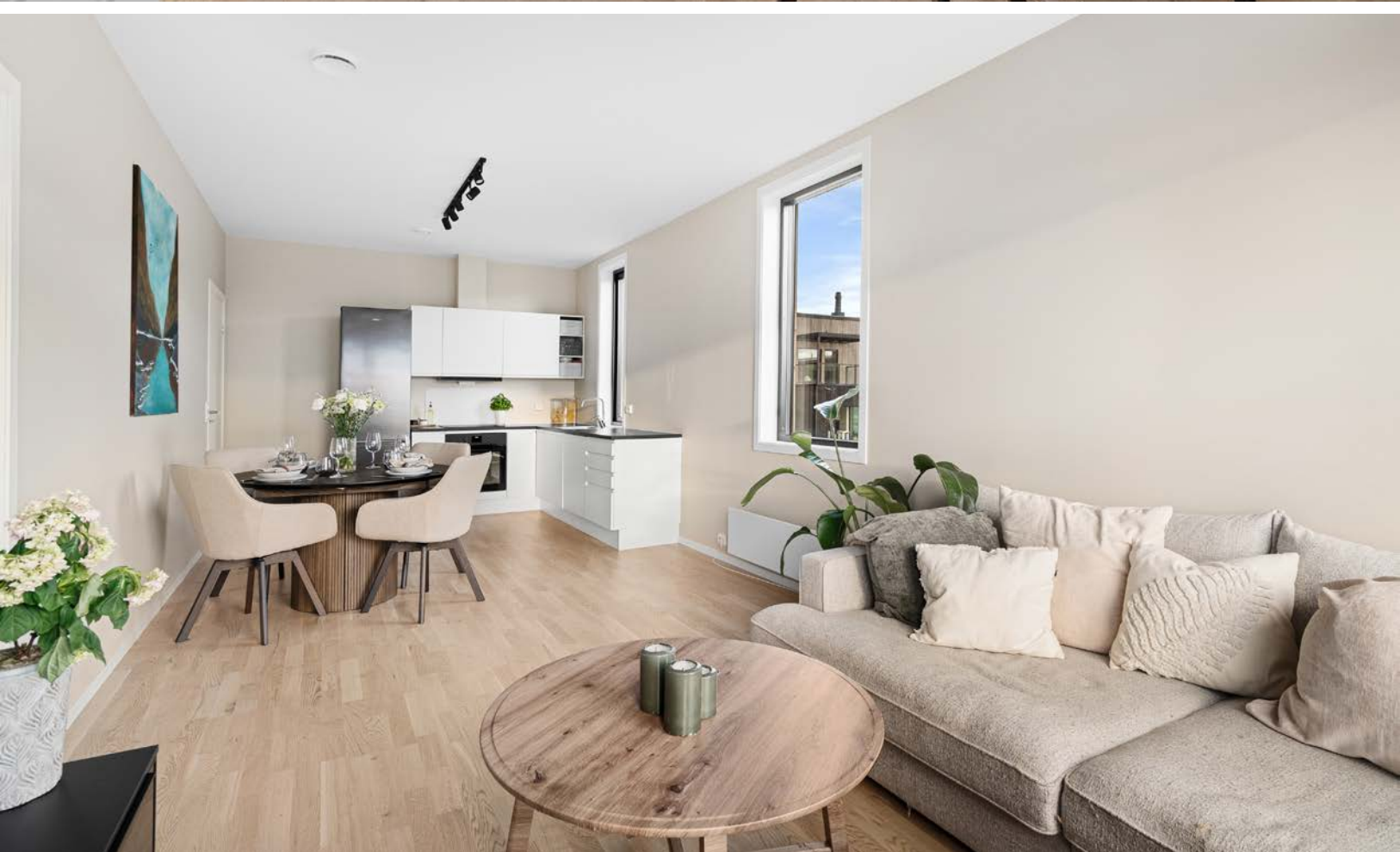
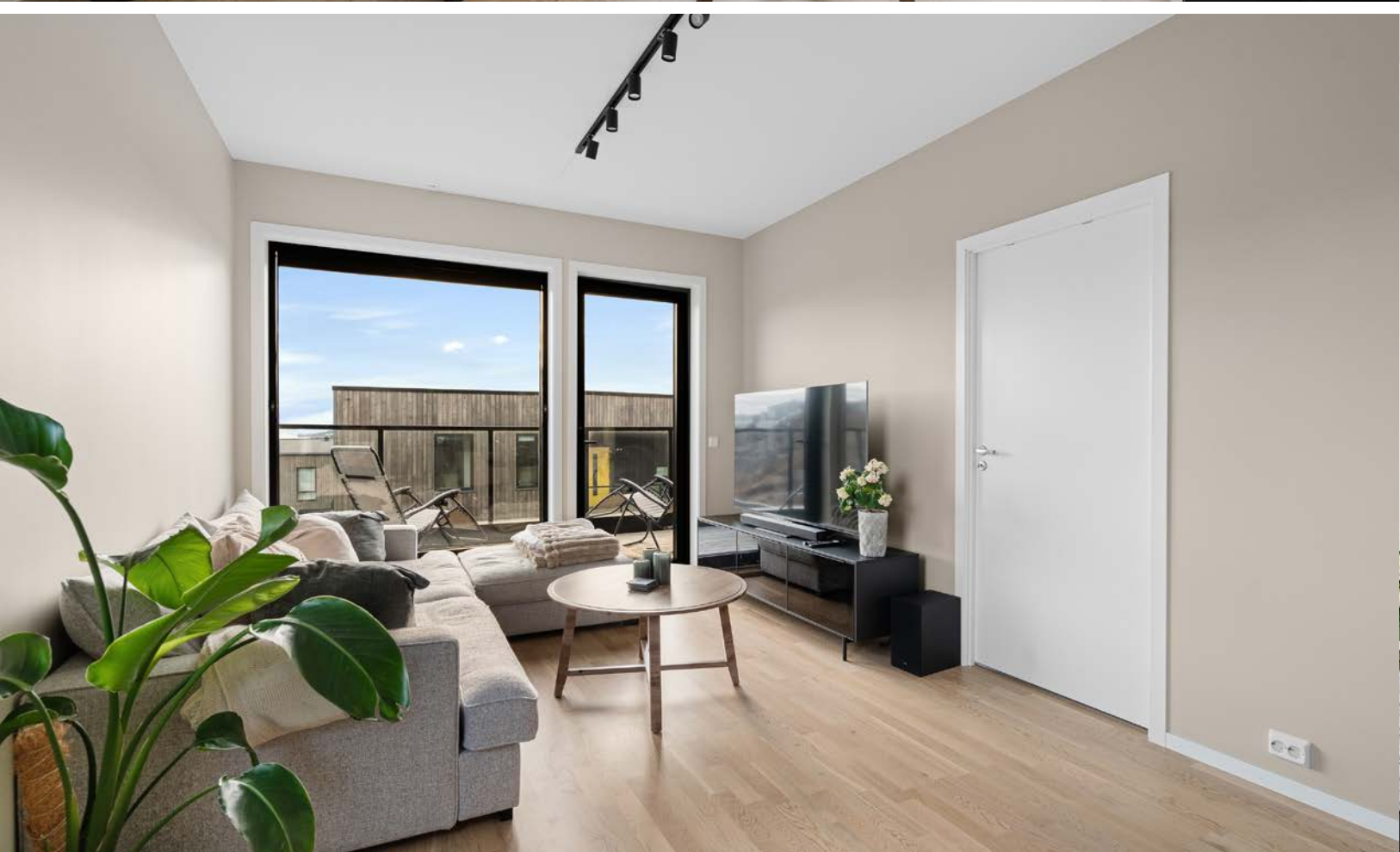
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes,
organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Lys og kjekk leilighet med 2 soverom og en gjennomtenkt og funksjonell planløsning.



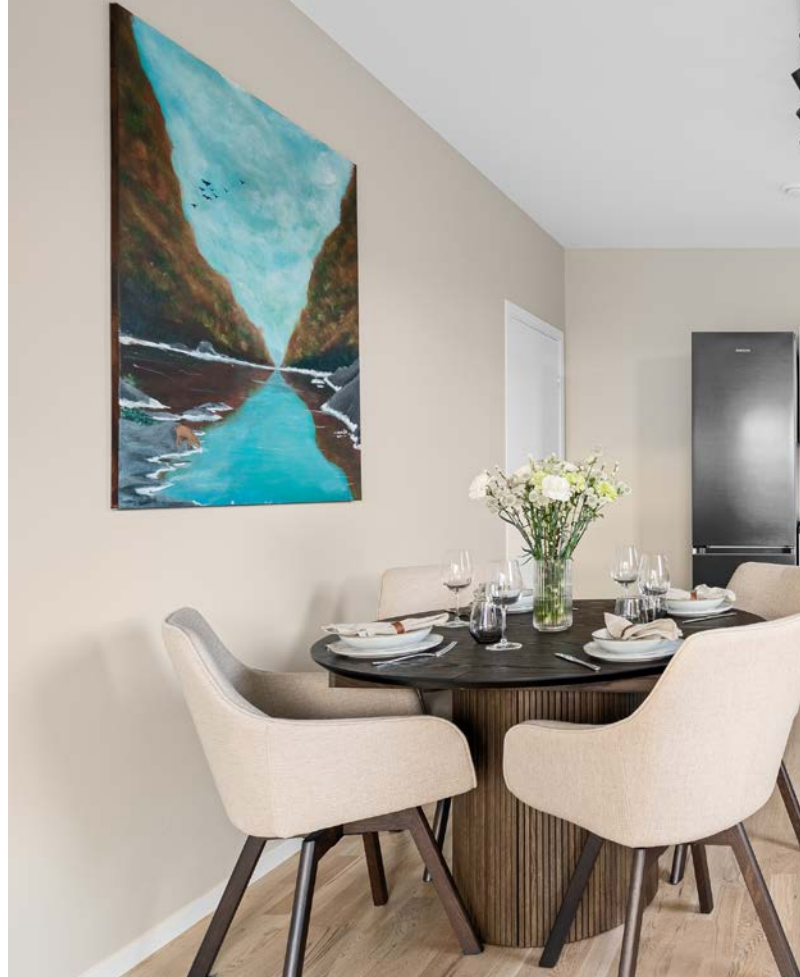




Stilrent kjøkken med hvit innredning.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og plass til alle nødvendige hvitevarer.





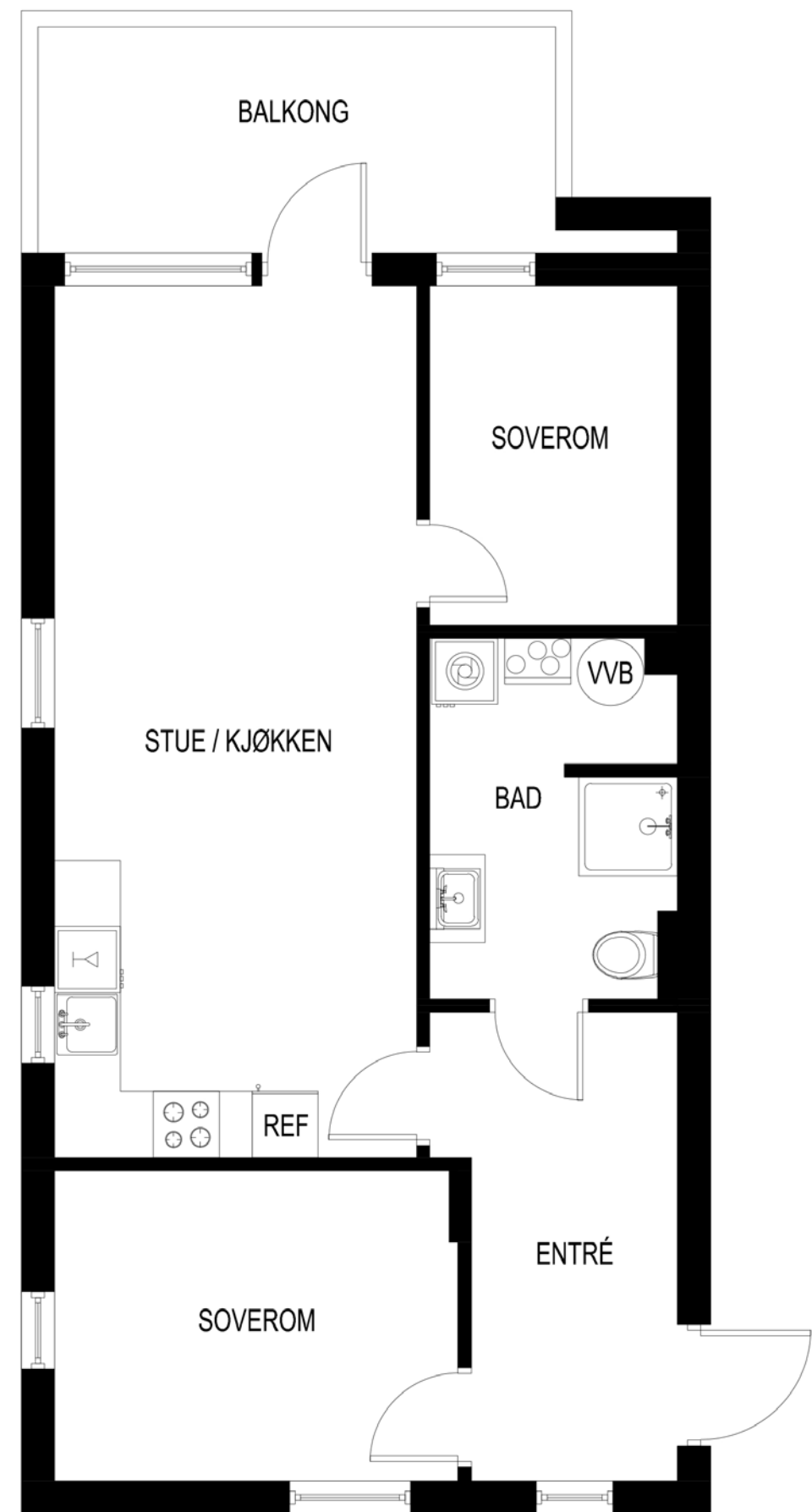
Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til stor seng og ulike skap- og hylleløsninger.

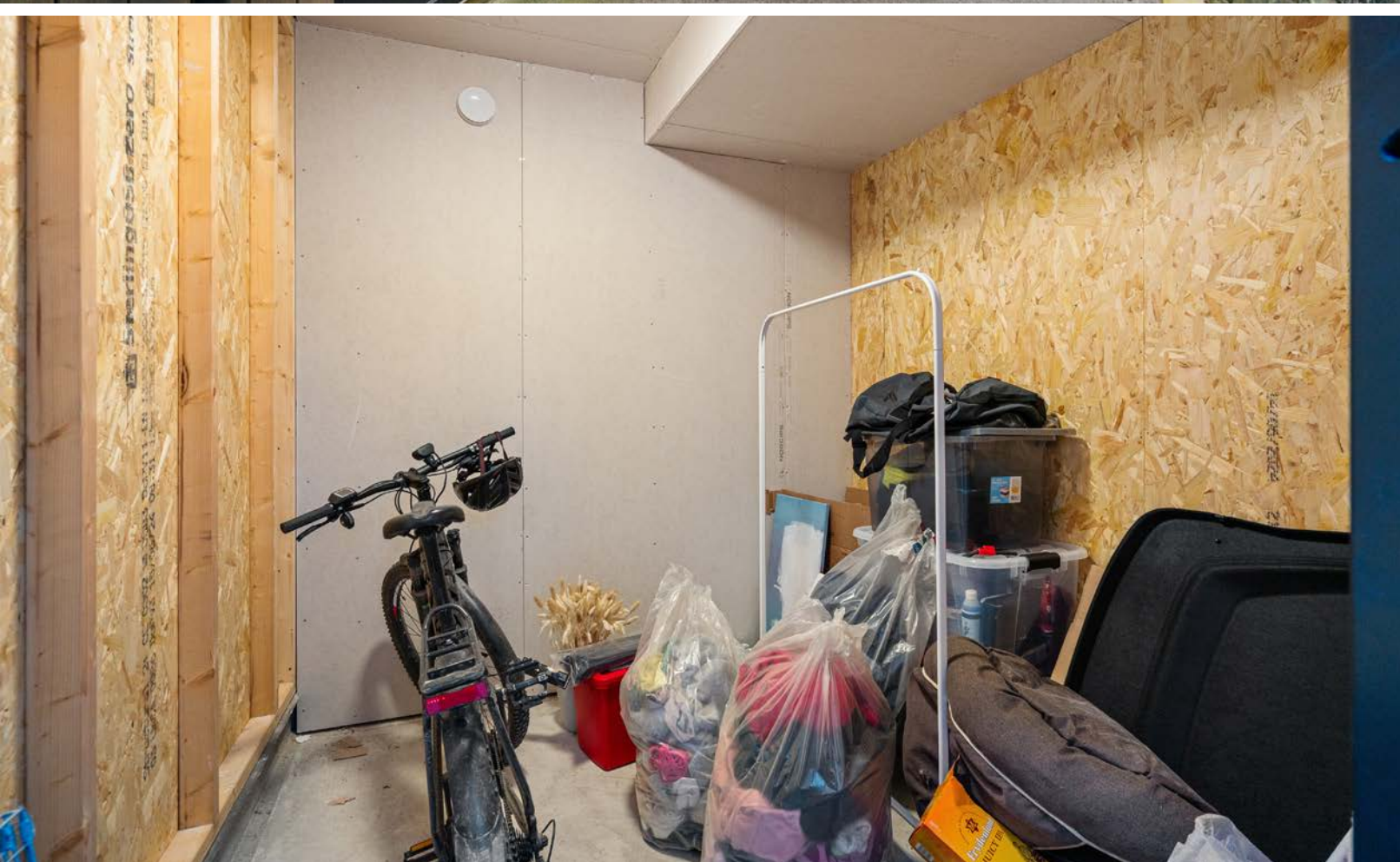
Soverom 2 er også av god størrelse og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Lys gang med enkel adkomst til flere av leilighetens rom.









Tilstandsrapport

Leilighet
Vedafjellveien 12D , 4336 SANDNES
SANDNES kommune
gnr. 34, bnr. 829, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 Rapportdato: 27.01.2026 Oppdragsnr.: 22172-1029 Referansenummer: NP6943
Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



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

Takst Rogaland AS
Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.
Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig

Ruben Sørdsdal
Ruben Sørdsdal

post@takst-rogaland.no
484 22 402



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i god stand og fremstår som ny. Men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes vedlikehold. Det registreres stedvis bruksmerker i overflater.

Leilighet - Byggeår: 2025

UTVENDIG [Gå til side](#)
Oppført med stedstøpt plate på mark og etasjeskille i tre.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Flatt tak som er belagt med papp.

Nordan vinduer med 3-lags glass.

Nordan ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 3-lags glass.

Nedløpsrør i aluminium.

Sørvest vendt balkong på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser på bad / vaskerom.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Hvite slette innerdører.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad / vaskerom:
Fliser / malt strie på vegger og malt gips i tak.
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass, varmtvannsbereider, ekspansjonskar, hovedstoppekran og balansert ventilasjonsaggregat.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Aubo kjøkken m/ hvite slette fronter og grip håndtak, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, oras 1 greps blandebatteri, glassplate bak stekesone, waterguard, komfyrvakt, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Rørshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Sanipex rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på bad / vaskerom.

Systemair SAVE VTR 250/B L ventilasjonsaggregat plassert på bad / vaskerom.

OSO Saga standard - 200 ltr. bad / vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

El gulvvarme på bad / vaskerom og el panelovn i stue.

Felles brannvarslingssystem.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

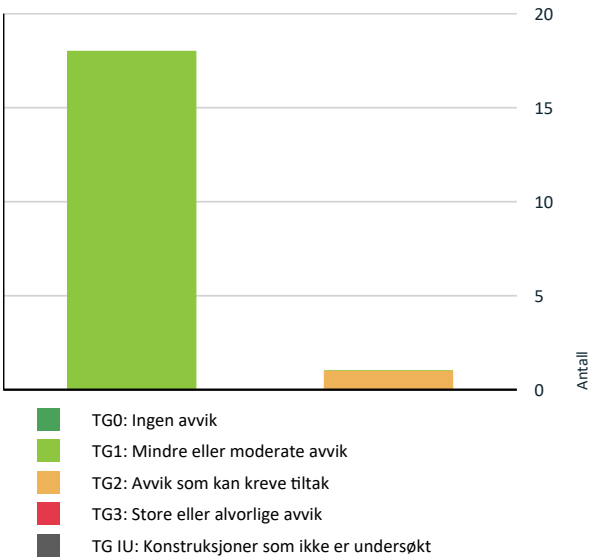
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet
• Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Carport m/ bod
• Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper og bod.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det tegistreres sprekk i gips mellom gang og soverom mot Nordøst over dør. Det er ikke unormalt med sprekker / setninger i nye hus.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2025

Kommentar
I følge Sandnes kommune

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Nordan vindu med 3-lags glass.

Dører

Nordan ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdør med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest vendt balkong på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Andre utvendige forhold

Det registreres manglende overflatebehandlig av kappet kledning rundt vinduer / dører og dryppkanter.

Dette er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Derfor satt som TG-1. Men det anbefales om at overflatebehandlig av hele bygget bør utføres så snart været tillater dette, for å unngå råteskader i kledning.



INNENDIG

Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser på bad / vaskerom.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekk i gips mellom gang og soverom mot Nordøst over dør. Det er ikke unormalt med sprekker / setninger i nye hus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å sparkle og male over sprekker.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendige dører

VÅTROM

2 ETG. > BAD / VASKEROM

Overflater vegger og himling

Fliser / malt strie på vegger og malt gips i tak.

2 ETG. > BAD / VASKEROM

Overflater Gulv

2 ETG. > BAD / VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport



2 ETG. > BAD / VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass, varmtvannsbereder, ekspansjonskar, hovedstoppekran og balansert ventilasjonsaggregat.

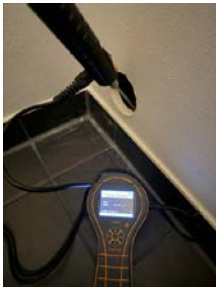
2 ETG. > BAD / VASKEROM

Ventilasjon

2 ETG. > BAD / VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom bak dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2 ETG. > STUE / KJØKKEN

Overflater og innredning

Aubo kjøkken m/ hvite slette fronter og grip håndtak, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, oras 1 greps blandebatteri, glassplate bak stekesone, waterguard, komfyrvakt, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

2 ETG. > STUE / KJØKKEN

Avtrekk

Røroshetta kjøkken ventilator over stekesonen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Sanipex rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på bad / vaskerom.

Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ventilasjon

Systemair SAVE VTR 250/B L ventilasjonsaggregat plassert på bad / vaskerom.

Varmtvannstank

OSO Saga standard- 200 ltr.

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 forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Nybygg
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Lagt opp til easee elbil lader i carport 2025, arbeid utført av Elektro Komfort AS.
- 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?

Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?

Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

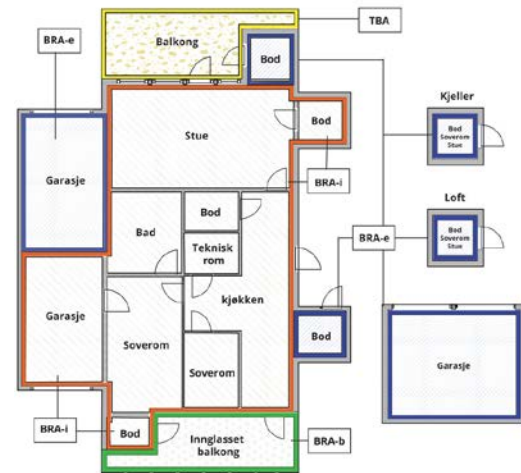
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Lagt opp til easee elbil lader i 2025, arbeid utført av Elektro Comfort AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
26.1.2026	Ruben Sørsdal			Takstingeniør			
	Fredrik Bærheim Aase			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	829		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Vedafjellveien 12D							
Hjemmelshaver							
Aase Fredrik Bærheim							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Vedafjell i Sandnes kommune.

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2 etg.	62			62	10
SUM	62				10
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2 etg.	Gang, soverom 1, soverom 2, bad / vaskerom, stue / kjøkken		

Kommentar
Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,69 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Carport m/ bod					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etg.		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Kommentar
Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig sportsbod på 6 kvm.

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 14 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Bygninger på eiendommen

Carport m/ bod



Anvendelse Carport og bod	
Byggeår 2025	Kommentar I følge Sandnes kommune
Standard Normal standard.	
Vedlikehold Anbefaler utvendig overflatebehandling, dette for å unngå råteskader i trekledning.	

Beskrivelse
Utvendig uisolert bod BRA-e på 6 kvm. Takhøyde 2,56 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.
Flatt tak som er tekket med papp.
Nordan boddør i malt utførelse.
Nedløpsrør i aluminium.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Gulv er belagt med støpt betong.
Vegger er belagt med gips og osb plater.
Himling er belagt med gips.

Utover overnevnte areal er det etablert carport på 14 kvm. Takhøyde måldt midt i carport 3,27 mtr.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fredrik Aase

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedafjellveien 12D

4336 Sandnes

1108-34/829/0/4

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1412260008

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro Comfort

Beskrivelse av arbeidet: lagt opp til elbil lader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har kommet enn sprekk i gipsen, over soveroms døren. men er 1 års befaring så skal ta det opp med Østerhus då, er også gips skrue så har kommet litt fram i taket mellom kjøkken og stue. også en sprekk i gipsen ved siden av sikringsskapet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind



Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES

Adresse Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES	
Dato for energimerking 26.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-250237
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 301160201
Gårdsnummer 34	Bruksnummer 829
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer H0201

A

B

C

D

E

F

G



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 2025	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 62,0 m²	Oppvarmet bruksareal 62,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 102,90 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 97,67 kWh/m²	Totalt levert pr. år 6 056 kWh
---------------------------------------	--



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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.Kjøl - 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 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



ØSTER HUS DRIFT AS

Welhavens vei 8
4319 SANDNES

Vår saksbehandler Kirsti B. Aase	Saksnummer BYGG-22/01158 oppgis ved alle henvendelser	Dato 28.03.2025
-------------------------------------	---	--------------------

Ferdigattest for 6-mannsbolig og parkeringsanlegg med boder, Vedafjellveien 12A, 12B, 12C, 12D, 12E og 12F

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	34 / 829 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ØSTER HUS DRIFT AS
Tiltakshaver:	ØSTER HUS AS

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for 6-mannsbolig og parkeringsanlegg med boder, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten erstatter alle tidligere utstedte midlertidige brukstillatelser.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 26.03.2025, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 23.01.2023.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Informasjon om rett til å klage på vedtaket».

Har du spørsmål

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

Alida Dzudza Stedfortreder fagleder tilsyn	Kirsti B. Aase Rådgiver +47 99087655
---	--

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: ØSTER HUS AS

Mottakere: ØSTER HUS DRIFT AS

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-22/01158-20

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	34	Bruksnr	829	Festenr	0	Seksjonsnr	4
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff	
Kommuneplaner	Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
Kommunedelplaner	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken	Midlertidige forbud
Reguleringsplaner i vannsøylen	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner bunn
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

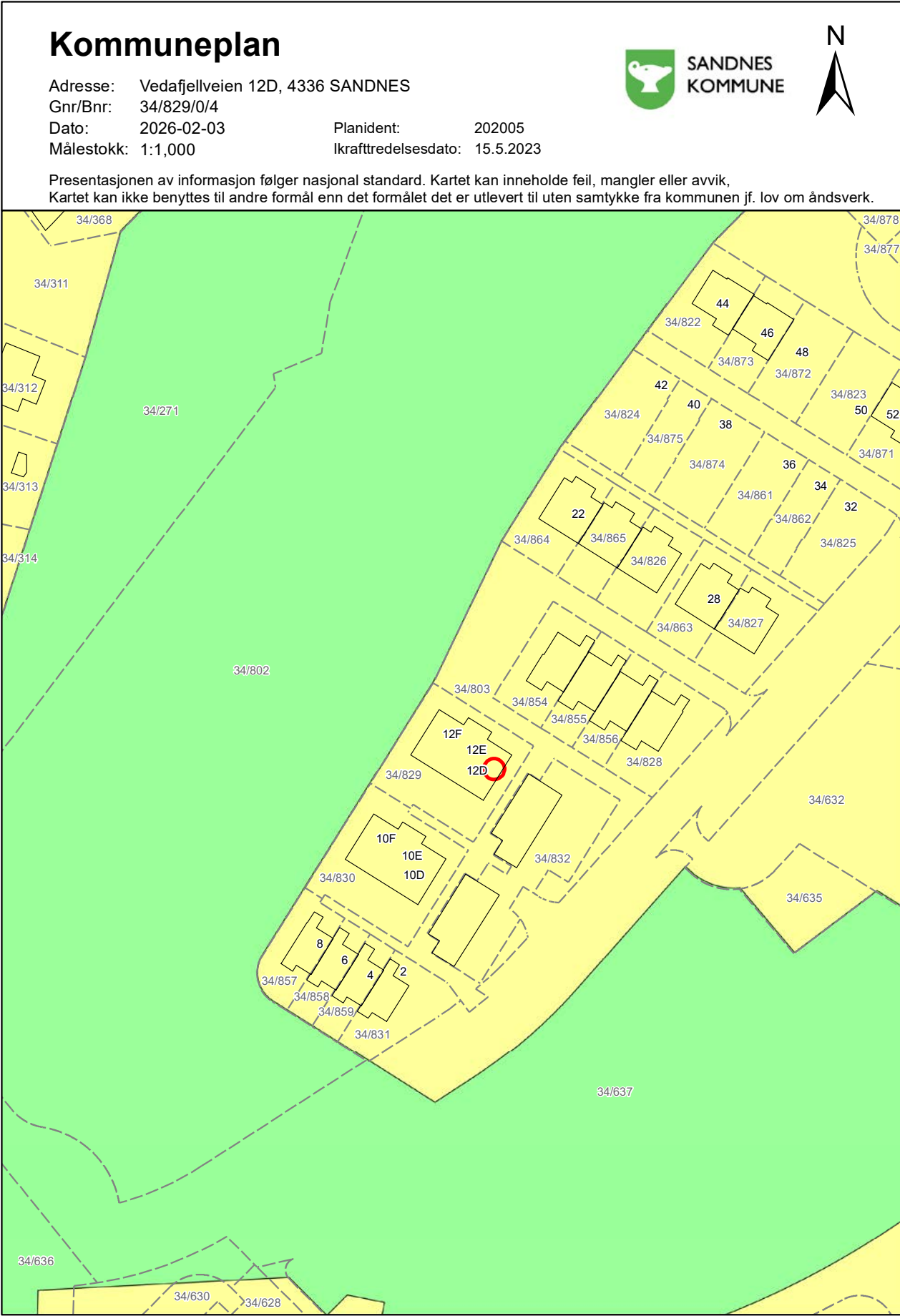
Id			202005
Navn			Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype			20 - Kommuneplanens arealdel
Status			3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse			05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser			Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer			
Areal		609.93 kvm	
Bestemmelseomrnavn		Parkeringssone 3	
Kpbestemmelsehjemmel		12 - Fysisk utforming av anlegg	
Areal		609.93 kvm	
Omrnavn			
Kparealformal		Boligbebyggelse	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Utskriftsdato03.02.2026

Id	201902
Navn	Detaljregulering for Au04, Vedafjell
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/06/2021 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_201902.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	BBB1.1
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	609.85 kvm
Feltnavn	BBB1.2
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	0 kvm
Feltnavn	f_BLK1
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	0.05 kvm
Feltnavn	f_SGG1
Rparealformal	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
Areal	0 kvm
Feltnavn	o_GF1
Rparealformal	3040 - Friområde



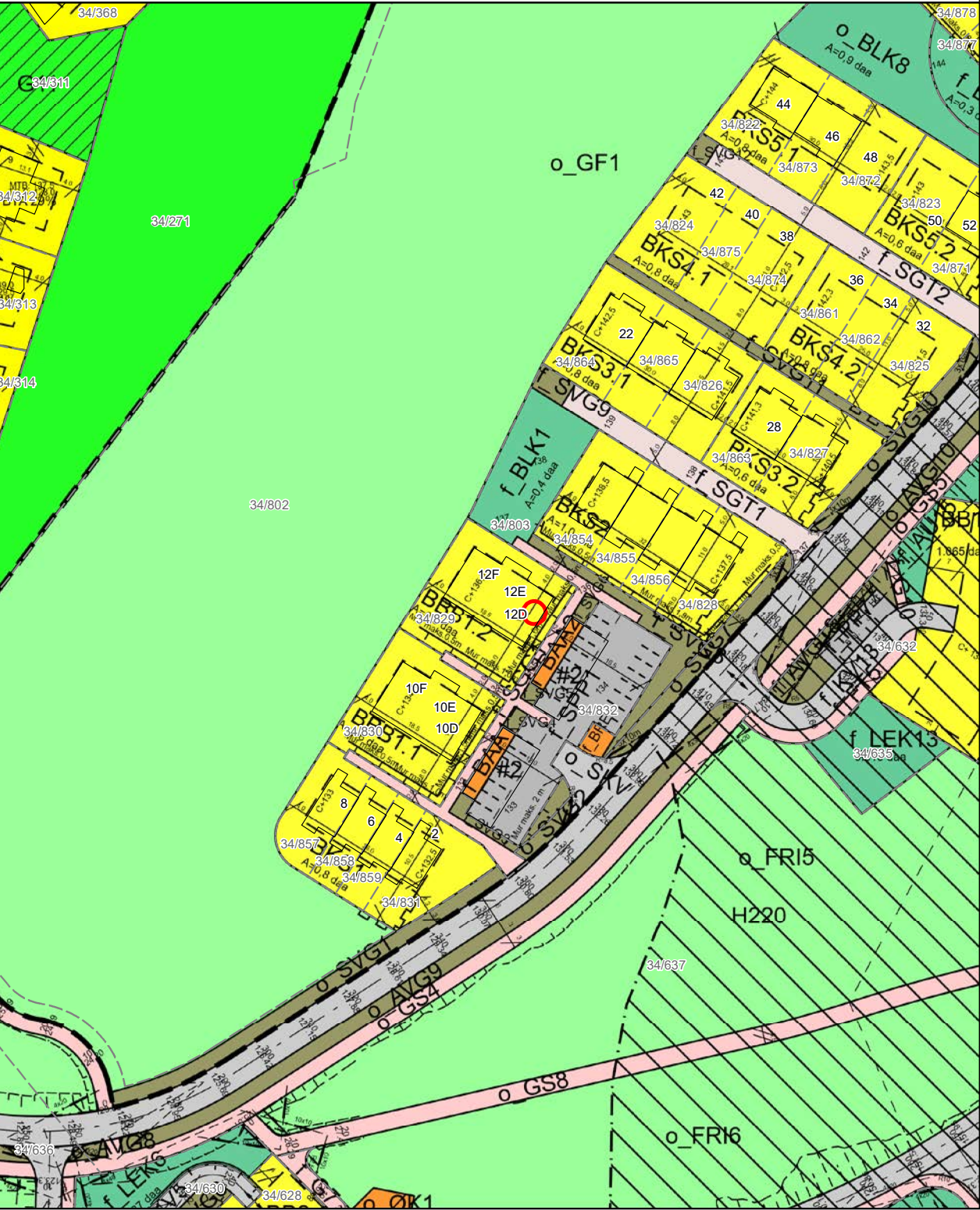
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/829/0/4
Dato: 2026-02-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 201902
Ikrafttredelsesdato: 6.9.2021



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



1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 06.09.2021
Dato for siste endring: 22.06.2022

Plan 201902 - Detaljregulering for Au04, Vedafjell

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201902

Saksnummer 19/14538

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.01 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan målestokk 1:200 for alle fellesareal, lekeplasser og friarealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer. Teknisk utomhusplan skal utarbeides i henhold til Sandnes kommunes norm og være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.02 Parkering

Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede. Minimum 10% av biloppstillingsplassene skal forbeholdes ladbare kjøretøy. Det skal legges til rette for lading av el-bil på alle felles parkeringsplasser.

Parkering pr. bolig:

- Det kan etableres maksimum 1,5 plass pr. boenhet ved parkering på felles parkering.
- Ved fellesparkering skal 0,3 plass være felles gjesteparkering.
- Ved individuell parkering skal det etableres 1 plass pr. boenhet samt 1 gjesteplass pr. boenhet.
- Sykkelparkering: Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr. bolig ved sykkelparkering på egen tomt. Ved sykkelparkering i fellesanlegg minimum 3 plasser pr bolig.

2.03 Renovasjon

Det skal etableres renovasjonssystem med nedgravde containere.

2.04 Overvannshåndtering

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Overvann fra boligområdet skal disponeres lokalt i åpne anlegg der overvannet forsinkes, infiltreres og fordrøyes. Det skal i størst mulig grad benyttes åpne, grunne vannveger (renner og grøfter).

For å sikre lokal infiltrasjon skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte adkomst og biloppstillingsplasser samt inngangsparti til hver enkelt bolig. Det skal nyttes semipermeable overflater hvor det er behov for «faste dekker».

Det skal prosjekteres rensetiltak for håndtering av overvann i anleggstiden, slik at en unngår negativ påvirkning på miljøtilstanden i friområdene Tiltakene skal godkjennes som en del av de tekniske planene for området.

Det må være adkomst med spylebil til kommunaltekniske overvannsanlegg.

2.05 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442, skal legges til grunn.

For bebyggelse på BKS1 – BKS5 skal det etableres lokale skjermingstiltak iht. støyrapport AKU-01 R 10671903 vedafjell Au04, Sandnes – detaljregulering, som vist på plankartet. Konkret utforming og plassering av skjermingstiltak avgjøres ved prosjektering av boligene.

For boliger på BFS3 må det av hensyn til vegtrafikkstøy fra fv. 316 Noredalsveien vies noe ekstra oppmerksomhet til planløsninger og plassering av soverom.

Dimensjonering av tiltak for å ivareta målsettingene for innendørs og utendørs støynivå må dokumenteres senest ved byggesøknad.

2.06 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer over 0,5 m er vist på plankartet. Forstøtningsmurer opp til 0,5 m kan bygges uten at disse er vist på plankartet. Høyder over 50 cm kan sikres med beplantning eller flettverksgjerde. Mot arealer i plangrense, annen vegggrunn, friarealer og felles uteoppholdsarealer skal forstøtningsmurer bygges i naturstein. Forstøtningsmurer som er vist langs BKS7, BKS9 og BKS10 kan etableres som kombinasjon av forstøtningsmur og fjellskjæring. Mulighetene for å begrense høyde på forstøtningsmur/fjellskjæring langs BKS9 og BKS10 skal vurderes ved utarbeidelse av tekniske planer. Forstøtningsmurer i forbindelse med avtrapninger mellom bolig/boligtomt tillates utført i betong.

2.07 Hensyn til utvalgt naturtype kystlynghei

Innenfor boligområdet skal det benyttes planter med lav spredningsfare, slik at man unngår spredning av fremmede arter til område med kystlynghei rundt boligområdet. Før flytting av masser internt i området skal disse sjekkes for fremmede arter. Dersom det påvises fremmede arter, skal nødvendige tiltak iverksettes.

2.08 Forholdet til Stavanger lufthavn, Sola

Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med «Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til luftfartsloven.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.01 Frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (flermannsboliger)

3.01.01 Utforming og estetikk

For å redusere fjernvirkning av bebyggelsen skal det benyttes kledning med farge og materiale som harmonerer med farger i naturen rundt planområdet. Listverk og innramming rundt vinduer, dører og øvrige detaljer som vender ut mot naturen og friområdene skal også ha farge som harmonere med øvrig fargesetting og med naturen.

Boder/ pergola skal korrespondere med formspråk på boligdel.

Hvor det tillates hagebod skal denne plasseres som beskrevet for de enkelte felter og tilpasses tilhørende boliger. Maksimal høyde for hagebod er 2,4 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Sykkelparkering i henhold til 2.02 tillates plassert utenfor byggegrense og tillates overbygget med tak tilpasset tilhørende hus, maksimal høyde 2,4 meter beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Levegger skal plasseres i forbindelse med bygningskropp. Maks høyde 2 meter og maks lengde 4 meter.

Terrengtilpasning mellom tomt og offentlig samleveg langs BKS1 – BKS5 skal tas på tomtene.

3.01.02 Variasjon i boligstørrelser

Planområdet skal inneholde varierte boligstørrelser. Minimum 20 % av boligene skal ha et bruksareal på under 65 m² BRA, og minimum 35% av boligene skal ha et bruksareal på over 90 m² BRA.

3.01.03 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasser innenfor de i plankart viste byggegrenser. Det tillates utvidelser/tilpasninger ut over byggegrense hvor bestemmelsene tillater dette.

3.01.04 Byggehøyder

Byggehøyde skal måles fra topp gulv i hovedplan, som framgår av plankart med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Høydeplassering på topp gulv kan justeres med +/- 0,5 meter. Husrekker skal trappes slik at bebyggelsen tilpasses ferdig opparbeidet terreng.

3.01.05 Takformer

Bebyggelse innenfor hvert enkelt delfelt skal ha korresponderende takform. Takflater innenfor samme delfelt skal ha ens taktekking med samme farge.

3.01.06 Parkering

Boligparkering skal plasseres som beskrevet for hvert byggeområde. Garasje/carport plasseres vinkelrett på vei i avstand minimum 5 meter fra gate, hvor bestemmelsene ikke nevner annet.

Bredde på innkjørsel og oppstillingsareal for bil skal være maks 3,5 meter, med unntak av boliger på BFS1, BFS2 og BFS3, hvor maks bredde kan økes til 5,5 meter.

3.02. Rekkehus og vertikaldelte boliger (BKS1, BKS2, BKS3 BKS4, BKS5, BKS7, BKS8, BKS9, BKS11, BKS12 BKS13 og BKS14.

3.02.01 Rekkehus BKS1

Mellom fire og fem rekkehus i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS1 er 645 m².

Saltak skal ha takvinkel maks 30 grader, møneretning i hele byggets lengderetning. Maks høyde gesims, sørvest 4,2 meter, nordøst 6,3 meter. Det tillates kvist/takopplett på sørvestside av taket, med bredde inntil 2,8 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Byggegrense mot sørvest tillates overskredet i sokkel og første etasje med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengden. Tak over utvidelse tillates nyttet til terrasse.

Sportsbod og hagebod på til sammen 8 m² tillates plassert utenfor byggegrense. Sportsbod på nordøstside og hagebod på sørvestside.

Parkering skal skje i fellesanlegg SPP1.

3.02.02 **Rekkehus BKS2, BKS4, BKS7 og BKS12**

BKS2 Fire rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS2 er 700 m².

BKS4 To rekker hver med tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS4.1 er 525 m² og for BKS4.2 er 525 m².

BKS7 Åtte rekkehus i tre rekker i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS7 er 1285 m².

BKS12 Seks rekkehus i to rekker i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS12 er 1050 m².

Tak flatt eller pulttak. For BKS2, BKS4, og BKS12 er maks høyde gesims, sørvest 7,0 meter og nordøst 6,3 meter. For BKS7 er maks høyde gesims, sørvest 6,3 meter og nordøst 7,0 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Byggegrense mot sørvest tillates overskredet i første etasje med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen. Tak over utvidelse tillates nyttet til terrasse.

Sportsbod og hagebod på til sammen 8 m² tillates plassert utenfor byggegrense. Sportsbod på nordøstside og hagebod på sørvestside.

Hver bolig i felt BKS2, BKS4 og BKS12 skal ha to parkeringsplasser, hvorav en skal plasseres innenfor bygningskroppen og en i forlengelse av denne.

Hver bolig i felt BKS7 skal ha en parkeringsplass plassert innenfor bygningskroppen.

Gjesteparkering for BKS7 er på felles parkering f_SPP2.

3.02.03 **Vertikaldelt bolig BKS3**

BKS3.1 Tre boliger, vertikalt delte bolig/i kjede i en etasje pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS3.1 er 570 m²

BKS3.2 To boliger, vertikalt delte bolig/i kjede i en etasje pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS3.2 er 380 m²

Boligene skal plasseres vegg i vegg med garasje plassert på side/mellom husene. Samlet bredde bolig og garasje minimum 9 meter. Areal over garasje tillates overbygget som utvidelse av første etasje eller nyttet som takterrasse.

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 4,5 meter og nordøst 3,5 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Byggegrense mot nordøst tillates overskredet med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen.

Sportsbod plasseres i sokkel. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sørvestside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser, hvorav en skal plasseres innenfor byggegrense og en i forlengelse av denne utenfor byggegrense.

3.02.04 **Vertikaldelt bolig BKS5**

BKS5.1 Tre boliger, vertikalt delte bolig/i kjede i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS5.1 er 585 m²

BKS5.2 To boliger, vertikalt delte bolig/i kjede i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS5.2 er 390 m²

Plasseres vegg i vegg med garasje plassert på side/mellom husene. Samlet bredde bolig og garasje minimum 9 meter. Areal over garasje tillates overbygget som utvidelse av anden etasje eller nyttet som takterrasse.

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 7,0 meter og nordøst 6,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Sportsbod plasseres i forbindelse med garasje. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sørvestside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser hvor en skal plasseres innenfor byggegrense og en i forlengelse av denne utenfor byggegrense.

3.02.05 **Rekkehus BKS8**

BKS8.1 Seks rekkehus to rekker hver i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS8.1 er 960 m².

BKS8.2 Tre rekkehus i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BK8.2 er 480 m².

Minimumsbredde på rekkehus er 9,5 meter målt fra senter- senter vegg.

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 7,3 meter og nordøst 6,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Byggegrense mot nordøst tillates overskredet i første etasje med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen. Tak over utvidelse tillates nyttet til terrasse.

Sportsbod og hagebod på til sammen 8 m² (sportsbod min. 5 m²) tillates plassert utenfor byggegrense på sørvestside.

Hver bolig skal ha én parkeringsplass på egen tomt i carport, plassert utenfor byggegrense mot sør, minimum 5 meter fra vei. Tak skal tekkes som tak på bolig.

Gjesteparkering er på f_SPP2.

3.02.06 **Rekkehus BKS9**

BKS9 Tretten rekkehus i tre rekker, alle i en og en halv etasje pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS9 er 2350 m².

Minimumsbredde på rekkehus er 6 meter målt fra senter- senter vegg.

Boligene skal ha pulttak eller saltak, møneretning øst/vest. Maksimal tillatt takvinkel er 30 grader. Maksimal gesimshøyde, nord er 4,2 meter, sørøst 6,3 meter. Det tillates kvist/takopplett på nordside av taket, med bredde inntil 2,6 meter, maks høyde 5,6 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Sportsbod plasseres i sokkel. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sørside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert etter hverandre, hvorav en skal plasseres i sokkel.

3.02.07 **Vertikaldelt bolig BKS11**

BKS11.1 Fire boliger, vertikalt delte bolig/i kjede i en etasje pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS11.1 er 740 m².

BKS11.2 Seks boliger, vertikalt delte bolig/i kjede i to etasjer. Maksimalt tillatt BRA for BKS11.2 er 1110 m².

Boligene plasseres vegg i vegg med garasje plassert på side/mellom husene. Samlet bredde bolig og garasje minimum 9 meter. Areal under garasje/carport tillates nyttet til boligformål.

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørøst 4,0 meter og nordvest 3,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Byggegrense mot nordvest tillates overskredet med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen. Tak over utvidelse sokkeletasje tillates nyttet til terrasse.

Sportsbod plasseres i sokkel eller i forbindelse med garasje. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sør- sørøstside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser hvorav en skal plasseres inne i bygget, og en på utsiden og i forlengelse av denne.

3.02.08 **Rekkehus BKS13**

BKS13.1 Åtte rekkehus i to rekker, en etasje pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS13.1 er 1420 m².

BKS13.2 Tre rekkehus i en etasje pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS13.2 er 535 m².

Minimumsbredde på rekkehus er 9,5 meter målt fra senter- senter vegg.

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 4,0 meter og nordøst 3,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Byggegrense mot nordøst tillates overskredet i første etasje og sokkel med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen.

Sportsbod og hagebod på til sammen 8 m² (sportsbod min. 5 m²) tillates plassert utenfor byggegrense på sørvestside.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt, en plassert i carport utenfor byggegrense mot sør, minimum 5 meter fra vei og en i forlengelse av carport.

Tak carport skal tekkes som tak på bolig.

3.02.09 **Vertikaldelt bolig BKS14.1**

BKS14.1 Fire boliger i vertikalt delte bolig/i kjede i en etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS14.1 er 765 m².

Plasseres vegg i vegg med garasje plassert på side/mellom husene. Samlet bredde bolig og garasje minimum 9 meter. Areal over garasje tillates overbygget som utvidelse av første etasje eller nyttet som takterrasse.

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 4,0 meter og nordøst 3,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Sportsbod plasseres i sokkel. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sørvestside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert etter hverandre, hvorav en skal plasseres i sokkel.

3.02.10 **Vertikaldelt bolig BKS14.2**

BKS14.2 Seks boliger, vertikalt delte bolig/i kjede i to etasjer pluss sokkel. Maksimalt tillatt BRA for BKS14.2 er 1350 m².

Plasseres vegg i vegg med garasje plassert på side/mellom husene. Samlet bredde bolig og garasje minimum 9 meter. Areal over garasje tillates overbygget som utvidelse av første etasje eller nyttet som takterrasse.

Boligene skal ha pulttak eller saltak, møneretning sørøst/nordvest. Maksimal tillatt takvinkel er 30 grader. Maksimal gesimshøyde, nordøst er 4,0 meter, sørvest 6,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Sportsbod plasseres i sokkel. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sørvestside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser plassert etter hverandre hvorav en skal plasseres i sokkel.

3.03. **Eneboliger i kjede (BKS6, BKS10 og BKS15)**

3.03.01 **BKS6 enebolig i kjede**

Fire eneboliger i kjede, i en og en halv etasje. Husbredde maksimum 7,5 meter pluss garasje/carport plassert mellom/på sørøstside.

Maksimalt tillatt BRA for hver bolig i BKS6 er 205 m².

Boligene skal ha saltak maks 40 grader, møneretning nordøst/sørvest. Maksimal tillatt mønehøyde er 6,5 meter, og maksimal gesimshøyde er 4,0 meter. Det tillates kvist/takopplett på sørøstside side av taket, med bredde inntil 2,8 meter. Maks gesimshøyde for kvist/takopplett er 5,8 meter. Tak skal tekkes med, tegl eller betongtaksten med glatt overflate farge rød eller svart. Tak over garasje/carport tillates nyttet til takterrasse.

Sportsbod plasseres i forbindelse med garasje/carport. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sørvestside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. En i garasje/carport mellom husene og en i forlengelse av denne utenfor byggegrense.

3.03.02 **BKS10 enebolig i kjede**

Seks eneboliger i kjede, i en og en halv etasje pluss sokkel. Husbredde maksimum 8,0 meter pluss garasje/carport plassert mellom/på sørvestside.

Maksimalt tillatt BRA for hver bolig i BKS10 er 220 m².

Boligene skal ha saltak, møneretning nordøst/sørvest. Maksimal tillatt takvinkel er 30 grader. Maksimal gesimshøyde, nordvest er 4,7 meter, sørøst 6,3 meter. Det tillates kvist/takopplett på nordøst-side av taket, med bredde inntil 2,8 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak. Tak over garasje/carport tillates nyttet til takterrasse.

Sportsbod plasseres i sokkel eller i forbindelse med garasje/carport. Hagebod på inntil 3 m² tillates plassert på sørøstside utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. En i garasje/carport mellom husene og en i forlengelse av denne utenfor byggegrense.

3.03.03 **BKS15 enebolig i kjede**

Fire eneboliger i kjede, i en etasje pluss sokkel. Husbredde maksimum 8,0 meter pluss mellombygg plassert som kopling mellom/på husene på sørøstside.

Maksimalt tillatt BRA for hver bolig i BKS15 er 180 m².

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 4,0 meter og nordøst 3,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak. Tak carport skal tekkes som tak på bolig.

Byggegrense mot nord tillates overskredet med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen.

Sportsbod og hagebod på til sammen 8 m² (sportsbod min. 5 m²) tillates plassert utenfor byggegrense på sørvestside.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt, en plassert i carport utenfor byggegrense mot sør, minimum 5 meter fra vei og en i forlengelse av carport.

3.04. Frittliggende eneboliger (BFS1, BFS2 og BFS3)

3.04.01 BFS1

Det tillates oppført to eneboliger i en og en halv etasje pluss sokkel. Maksimal tillatt BRA for hver tomt i BFS1 er 235 m².

Boligene skal ha saltak, maks 40 grader, møneretning nordøst/sørvest. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde er 3,2 meter. Det tillates kvist/takopplett på takflate mot friområde maks høyde 6,0 meter med bredde inntil 2,6 meter. Tak skal tekkes med tegl eller betongtaksten med glatt overflate farge rød eller svart. Tak over garasje/carport tillates nyttet til takterrasse.

Sportsbod plasseres i sokkel eller i forbindelse med garasje/carport.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt. Garasje/carport tillates plassert utenfor byggegrense mot sørøst og sørvest, minimum 5 meter fra vei.

3.04.02 BFS2

Det tillates oppført enebolig i en etasje pluss sokkel. Maksimal tillatt BRA er 275 m².

Alternativt kan BFS2 bebygges med vertikaldelt tomannsbolig.

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørøst 4,0 meter og nordvest 3,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Byggegrense mot nordvest tillates overskredet med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen.

Sportsbod og hagebod på til sammen 8 m² (sportsbod min. 5 m²) tillates plassert utenfor byggegrense på sørøstside.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt, en plassert i carport, minimum 5 meter fra vei og en i forlengelse av carport utenfor byggegrense mot sør. Tak carport skal tekkes som tak på bolig.

3.04.03 BFS3

Hver tomt tillates oppført med enebolig i en etasje pluss sokkel. Maksimal tillatt BRA for hver tomt er 200 m².

Tak flatt eller pulttak. For BFS3.1 er maks høyde gesims, sør 4,0 meter og nord 3,3 meter. For BFS3.2 er maks høyde gesims, sørøst 4,0 meter, nordvest og nordøst 3,3 meter. For BFS3.3 er maks høyde gesims sør 4,0 meter og nord 3,3 meter. For BFS3.4 er maks høyde gesims vest 4,0 meter og øst 3,3 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak. Tak carport skal tekkes som tak på bolig.

Byggegrense tillates overskredet med utbygg på inntil 1,5 meter på inntil 50% av fasadelengen. For BFS3.1 på fasade mot nord. For BFS3.2 og BFS3.3 på fasade mot nordøst. For BFS3.4 på fasade mot sørvest.

Sportsbod og hagebod på til sammen 8 m² (sportsbod min. 5 m²) tillates plassert sammen med carport utenfor byggegrense.

Hver bolig skal ha to parkeringsplasser på egen tomt i dobbelt carport som tillates plassert utenfor byggegrense minimum 2 meter fra vei.

3.05. Flermansbolig (BBB1 og BBB2)

Leiligheter mot nord eller øst skal være gjennomgående.

Hver bolig skal ha minimum 7 m² privat uteareal på bakkeplan eller i form av balkong. Ved innglassing av altaner og takterrasse skal dette utføres som en integrert del av byggets fasader og byggemeldes samlet for hele delfelt. Innglasset uteplass skal ikke være større enn 10 m².

3.05.01 BBB1

BBB1 skal bygges som seksmannsboliger i to etasjer. Maks BRA for BBB1.1 er 455 m². Maks BRA for BBB1.2 er 455 m².

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 7,5 meter og nordøst 6,5 meter. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Balkong tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Trapp tillates å overskride byggegrense inntil 2,4 meter mot nordøst. Det tillates svalganger med maks lengde på 12 meter.

Hver boenhet skal ha sportsbod plassert i forbindelse med parkeringsanlegg, på plankart vist BAA1 og BAA2. Maks tillatt høyde på bod er 3,0 meter målt fra ferdig opparbeidet terreng på tilstøtende P-plass, f_ SPP. I tillegg tillates oppført en terrassebod på inntil 2 m² pr. boenhet i forbindelse med terrasse/altan på boligenes sørvestside.

Parkering er i fellesanlegg SPP1.

3.05.02 BBB2

BBB2 skal bygges som fire- eller åttmannsboliger i to etasjer. For BBB2.1 seksten boliger, maks BRA 1200 m². For BBB2.2 åtte boliger, maks BRA 600 m².

Tak flatt eller pulttak. Maks høyde gesims, sørvest 7,5 meter og nordøst 6,5 meter nordøst. Tak svart folie, papp eller sedum/torvtak.

Balkong tillates å overskride byggegrense med inntil 2,4 meter mot sørvest. Trapp tillates å overskride byggegrense inntil 2,4 meter mot nordøst. Det tillates svalganger maks lengde 18 meter.

Hver boenhet skal ha sportsbod plassert i fellesanlegg, på plankart vist BAA3 og BAA4. Maks tillatt høyde på bod er 3,0 meter, målt fra tilstøtende gangvei SGG2. I tillegg tillates oppført en terrassebod på inntil 2 m² pr. boenhet i forbindelse med terrasse/altan på boligenes sørvestside.

Parkering fellesanlegg SPP3.

3.06 Renovasjonsanlegg

Områdene f_BRE 1, f_BRE2 og f_BRE3 skal inneholde nedgravde renovasjonsanlegg.

3.07 Energianlegg

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området regulert til o_BE. Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget.

3.08 Lekeplass

Lekeplass f_BLK1 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i BKS1, BBB1, BKS2 og BKS3

Lekeplass f_BLK2 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i BKS4, BKS5, BKS6 og BFS1.

Lekeplass f_BLK3 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i BKS7, BKS8 og BBB2.

Lekeplass f_BLK4 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i BKS9, BKS10 og BKS11.

Lekeplass f_BLK5 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i BKS12, BKS13 og BFS2.

Lekeplass f_BLK6 skal være felles sandlekeplass for alle boligene i BKS14, BKS15 og BFS3.

o_BLK7 og o_BLK8 skal opparbeides som offentlig kvartalslekeplass. Det skal etableres gangforbindelse gjennom o_BLK7 og o_BLK8 som forbinder o_GF1 med o_GF5 Det tillates etablert overvannshåndtering i form av regnbed og lavpunkt på deler av terreng.

3.09 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til annet uteoppholdsareal skal opparbeides som grønne forbindelser og uteoppholdsareal.

Området f_BAU1 og f_BAU2 er felles for alle boligene i BKS7, BKS8, BKS9, BKS10 og BKS11.

Området f_BAU3, f_BAU4, f_BAU5, og f_BAU6 er felles for alle boligene BKS13, BKS14, BKS15 og BFS3.

Området f_BAU7, f_BAU8, f_BAU9, og f_BAU10 er felles for alle boligene i BBB2 og BKS12.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.01 Offentlig adkomstveg og gang- og sykkelveger

Offentlig adkomstveg o_SKV2 samt fortau o_SF1 og gang- og sykkelveg o_SGS1 og o_SGS2 skal opparbeides i henhold til Vegnorm for Sør-Rogaland. Kjøreveg o_SKV2 skal opparbeides med fartsdempende tiltak.

4.02 Gatetun, kjørbart, SGT

Offentlig gatetun

Gatetun o_SGT4 og o_SGT5 er offentlig gatetun. Gatetun o_SGT4, og o_SGT5 skal opparbeides med fartsdempende tiltak. Ved utarbeidelse av tekniske planer skal det legges til rette for opphold og aktivitet i gatene, med særlig fokus på arealer i tilknytning til lek og grønne forbindelser.

Områdene skal ved opparbeiding ses i sammenheng med tilgrensende grønne rabatter, annen veggrunn grøntareal (f_SVG20, f_SVG21, f_SVG22 og f_SVG27).

Ved innsnevring mellom f_BLK4 og f_BAU2 skal det anlegges sluse som hindrer gjennomkjøring for kjøretøy.

Felles gatetun

Gatetun f_SGT1, f_SGT2 og f_SGT3 er felles gatetun for boligene BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6 og BFS1. Gatetun f_SGT1, f_SGT2 og f_SGT3 skal opparbeides med fartsdempende tiltak. Ved utarbeidelse av tekniske planer skal det legges til rette for opphold og aktivitet i gatene, med særlig fokus på arealer i tilknytning til lek og grønne forbindelser. Det tillates møblering og trær, som ikke er i konflikt med anlegg for VA, og ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig for adkomst for brannbil og utrykningskjøretøy.

4.03 Gangveg

Gangveg f_SGG1 er felles gangveg for boligene BKS1 og BBB1.

Gangveg f_SGG2 er felles gangveg for boligene i BBB2.

4.04 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene regulert til annen veggrunn (SVG) opparbeides som grønne rabatter/beplantning. I arealene tillates opparbeidet gruset gangsti, hvor det er naturlig kobling mot grøntarealer.

Arealene o_SVG er offentlige arealer som kan opparbeides med åpne overvannsrenner.

Dette omfatter o_SVG1, o_SVG2, o_SVG7, o_SVG10, o_SVG13, o_SVG15, o_SVG18, o_SVG23 og o_SVG25.

Arealene f_SVG er felles arealer annen veggrunn.

Annen veggrunn f_SVG3, f_SVG4, f_SVG5, f_SVG6, f_SVG8, f_SVG9, f_SVG11, f_SVG12 og f_SVG13 er felles for alle boligene på BKS1, BBB1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS5, BKS6 og BFS1

Annen veggrunn f_SVG16, f_SVG17, f_SVG19, f_SVG20, f_SVG21, f_SVG22 og f_SVG24 er felles for alle boligene BKS7, BKS8, BKS9, BKS10, BKS11, BKS12, BKS13, BBB2 og BFS2.

Annen veggrunn f_SVG26 og f_SVG27 er felles for alle boligene BKS14, BKS15 og BFS3

Annen veggrunn f_SVG20, f_SVG22 og f_SVG27 er grøntareal langs gatetun o_SGT4 og o_SGT5 og skal opparbeides i sammenheng med tilgrensende gatetun. Det kan etableres åpne overvannsrenner kombinert med trær, gatemøblering, sykkelparkering og vegetasjon. Hvor det er behov kan det etableres overkjørbare arealer med grasarmering eller tilsvarende. Møblering og trær, må ikke være i konflikt med anlegg for VA og overvannshåndtering, og må ikke være til hinder for kjøreareal som er nødvendig for adkomst for brannbil og utrykningskjøretøy.

Feltene BKS8, BKS11, BKS12 og BKS15 har adkomst over annen veggrunn – grøntareal. Bredder på adkomst skal være maks 3,5 meter pr. bolig.

Felt BFS3 som har adkomst over annen veggrunn – grøntareal. Her kan bredde utvides til maks til 5,5 meter pr. bolig.

4.05 Parkering

Parkering f_SPP1, er felles parkering og gjesteparkering for boligene i BKS1 og BBB1. Det tillates tak over parkeringsplassene mot nordvest markert #2 på plankart. Tak over parkering kan oppføres etappevis for hver rekke. Det skal nyttes samme løsning for alle tak.

Parkering f_SPP2, er felles gjesteparkering for boligene i BKS7 og BKS8.

Parkering f_SPP3, er felles parkering og gjesteparkering for boligene i BBB2. Det tillates tak over parkeringsplassene markert #3 på plankart. Tak over parkering kan oppføres etappevis for hver rekke. Det skal nyttes samme løsning for alle tak. Parkeringsplassen skal tilrettelegges for fordrøyning av overvann og skal opparbeides med permeabelt dekke.

Parkeringslomme o_SPP4 er oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømming av nedgravde avfallsbeholdere på f_BRE3.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.01 Friområder

Gjennom o_GF2, o_GF3, o_GF4 og o_GF5 skal det etableres gangforbindelse som forbinder friområdene i o_GF1 med friluftsområdene i øst. Det tillates etablert overvannshåndtering i form av regnbed og lavpunkt på deler av terreng. Hvor o_gf3 kobles til o_gf4 tillates det etablert overvannsløsninger jf. punkt 4.04.

6. LNF (§ 12-5 nr. 5)

6.01 LF Friluftsmål

Innenfor LF1 tillates det å sette opp sikringsgjerde mot byggegrop til boligområde i byggeperioden. Eksisterende tursti innenfor LF1 tillates videreført og tilkoblet o_SGG3. Hvor det skjer inngrep skal arealet revegeteres ved bruk av stedegne masser som inneholder riktig frøbank, slik at en får en naturlig overgang til eksisterende terreng. Eventuelle forstøtningsmur og/eller gjerde skal plasseres på område avsatt til boligbygging. Der det skal fylles på for å utbedre kystlynghei skal det kun brukes et tynt jordlag. Sprengstein skal fjernes. Det skal ikke gjøres ytterligere inngrep i friområder som er omfattet av kystlynghei, ut over tiltakene beskrevet over.

7. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

7.01 Frisiktsone

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

8. Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.01 Fordrøyningsområde

På areal regulert til friområde o_GF5 tillates etablering av flomsikringsområde i steinur #1. Anlegget skal tilpasses tilstøtende terreng/steinur og sikres etter gjeldende forskrifter.

Det kan etableres adkomst gjennom o_GF5 fram til bestemmelsesområde #1 som vist på plankart. Adkomsten skal opparbeides med bærelag for lastbil med overflate i gras eller armert gras.

Etter opparbeiding skal området revegeteres ved bruk av stedegne masser og bruk av riktig frøbank. Der det skal fylles på for å utbedre kystlynghei skal det kun brukes et tynt jordlag. Inngrep i areal utenfor plangrensen skal unngås.

8.02 Parkering

På parkering SPP1 og SPP3 tillates tak over parkeringsplassene i område markert #2 og #3 som beskrevet i 4.05.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.01 Skolekapasitet

Skolekapasitet må dokumenteres før igangsettingstillatelse gis.

9.02 Massedisponeringsplan

Før gravearbeider kan skje må det foreligge en massedisponeringsplan. Den skal redegjøre for massehåndtering og omfang av eventuelle overskuddsmasser. Matjord som ikke skal benyttes innenfor planområdet, skal tas vare på og gjenbrukes i nærliggende landbruksområder. Før matjord fjernes fra området skal det tas prøver for påvisning av eventuell forekomst av potetcystenematoder.

9.03 Overvannshåndtering i anleggsfasen

Det må etableres tiltak for å stanse forurensingstilførsler inkludert partikkelavrenning til friarealene i anleggsperioden. Planer for slike tiltak skal være godkjent av VAR, og tiltakene skal være etablert, før gravearbeider kan igangsettes. Tiltakene (f.eks. sedimenteringsanlegg) skal ikke fjernes før etter ferdig utbygging, og etter godkjenning fra VAR-sjefen.

9.04 Krav til søknad om tillatelse

- Før boligbygging kan starte skal overordnet VA, inkludert overvannsløsninger være sikret opparbeidet.
- Før brukstillatelse for første bolig kan gis, skal nettstasjon med tilhørende kabelnett være satt i drift.
- Før brukstillatelse for første bolig innenfor for hvert felt kan gis, må tilhørende lekeplasser, annet uteoppholdsareal, VA, kjøreveger, fortau, gang- og sykkelveg, felles gatetun, arealer til annen veigrunn, felles og privat parkering med adkomst være ferdigstilt.
- Kvartalslekeplass o_BLK7 skal ferdigstilles senest når det er gitt brukstillatelse for 35 boliger innenfor delfeltene BFS2 – BFS3, BKS7 – BKS15 og BBB2.

Kvartalslekeplass o_BLK8 skal ferdigstilles senest når det er gitt brukstillatelse for 35 boliger innenfor delfeltene BFS1, BKS1 – BKS6 og BBB1.



- Offentlig gangforbindelse gjennom o_GF2, o_GF3, o_GF4 og o_GF5 skal være etablert og ferdig opparbeidet senest når det er gitt brukstillatelse for 35 boliger innenfor delfeltene BFS2 – BFS3, BKS7 – BKS15 og BBB2

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
01.06.2022	21/17250	Areal beregnet for gjesteparkering er endret fra 12,5 m² til 18 m² og det er medtatt BRA for tak over sykkelparkering. - For leilighetene i BBB1 og BBB2 er det nå medtatt areal for innglasset terrasse/balkong på 10 m² for alle leiligheter. - I tillegg er det det gjort mindre tilleggsjusteringer på BRA for enkelte boligfelt.
22.06.2022	22/07940	Endring § 4.02 siste avsnitt.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 829, Seksjonsnr 4	Kommune:	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Vedafjellveien 12 D, gatenr 32790	Grunnkrets:	608	Skaret
(fra bruksenhet)	4336 Sandnes	Valgkrets:	13	Austrått
Oppdatert:	10.11.2023	Kirkesogn:	6080301	Høyland
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	07.12.2023	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	63/358
Arealkilde:				Areal felles tomt:	609,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

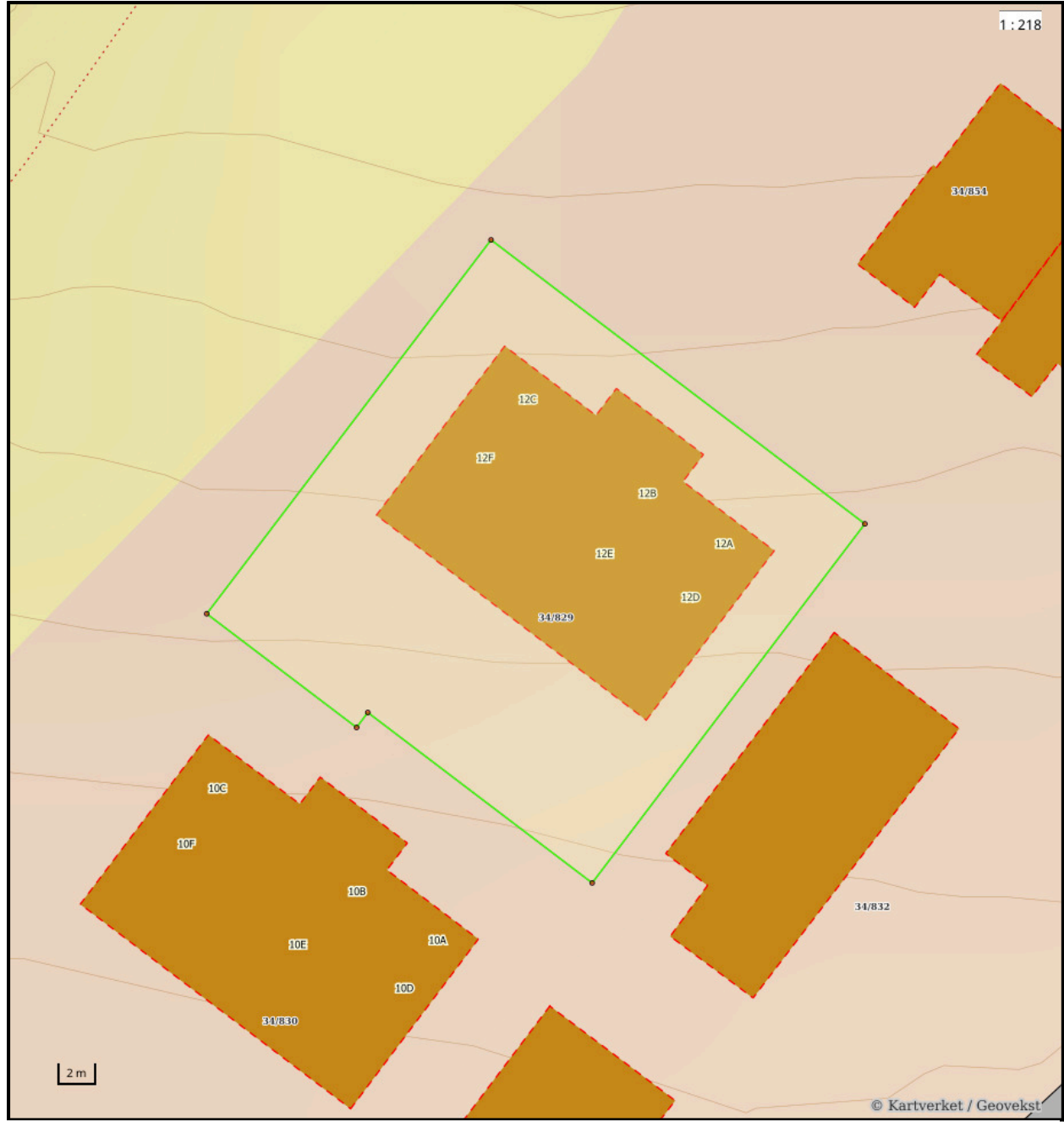
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	10.11.2023	Etablert/Endret	1108/34/829	0,0
	Matrikkelført:	10.11.2023	Etablert/Endret	1108/34/829/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/34/829/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1108/34/829/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1108/34/829/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1108/34/829/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1108/34/829/0/6	0,0

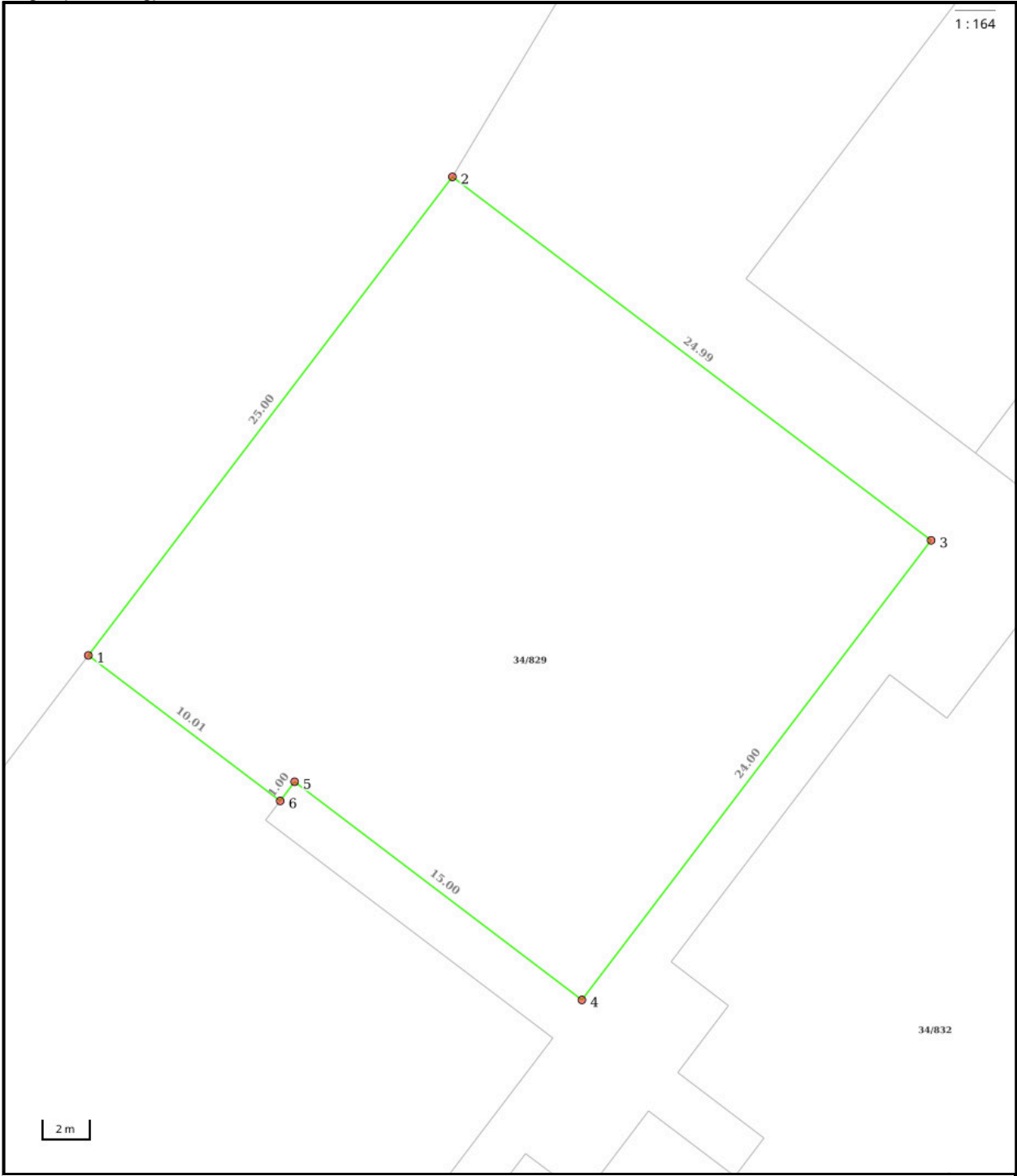
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vedafjellveien 12 D	Bolig	62,0	Kjøkken	3	1	1
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	233,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	358,0	Igangset.till.:	23.01.2023	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	28.03.2025	
Oppvarming:		BRA totalt:	358,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		6
Bygningsnr:	301160201			Antall etasjer:		2
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	3		179,0		179,0	
H02	3		179,0		179,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Oversiktskart



- | Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | --- Veikant | Punktfeste | △ Sefrak kulturminne |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt | | | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- | Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | --- Veikant | Punktfeste | △ Sefrak kulturminne |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt | | | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 609,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 526 707,89	314 094,30	25,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 526 729,07	314 107,58	24,99m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 526 715,80	314 128,76	24,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 526 695,46	314 116,02	15,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 526 703,43	314 103,31	1,00m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 526 702,58	314 102,78	10,01m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Grunnkart

Adresse: Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES

Gnr/Bnr: 34/829/0/4

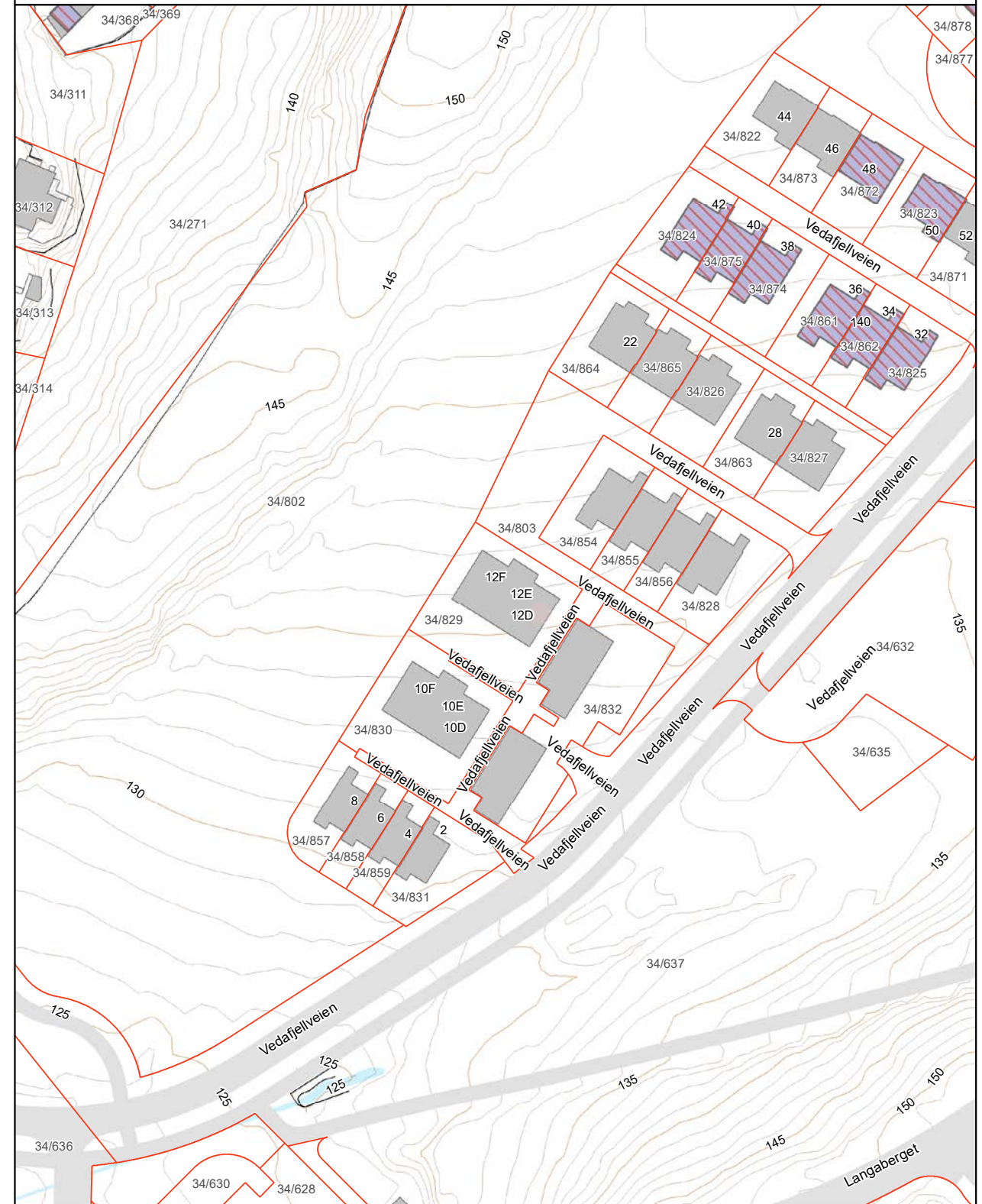
Dato: 2026-02-03

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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

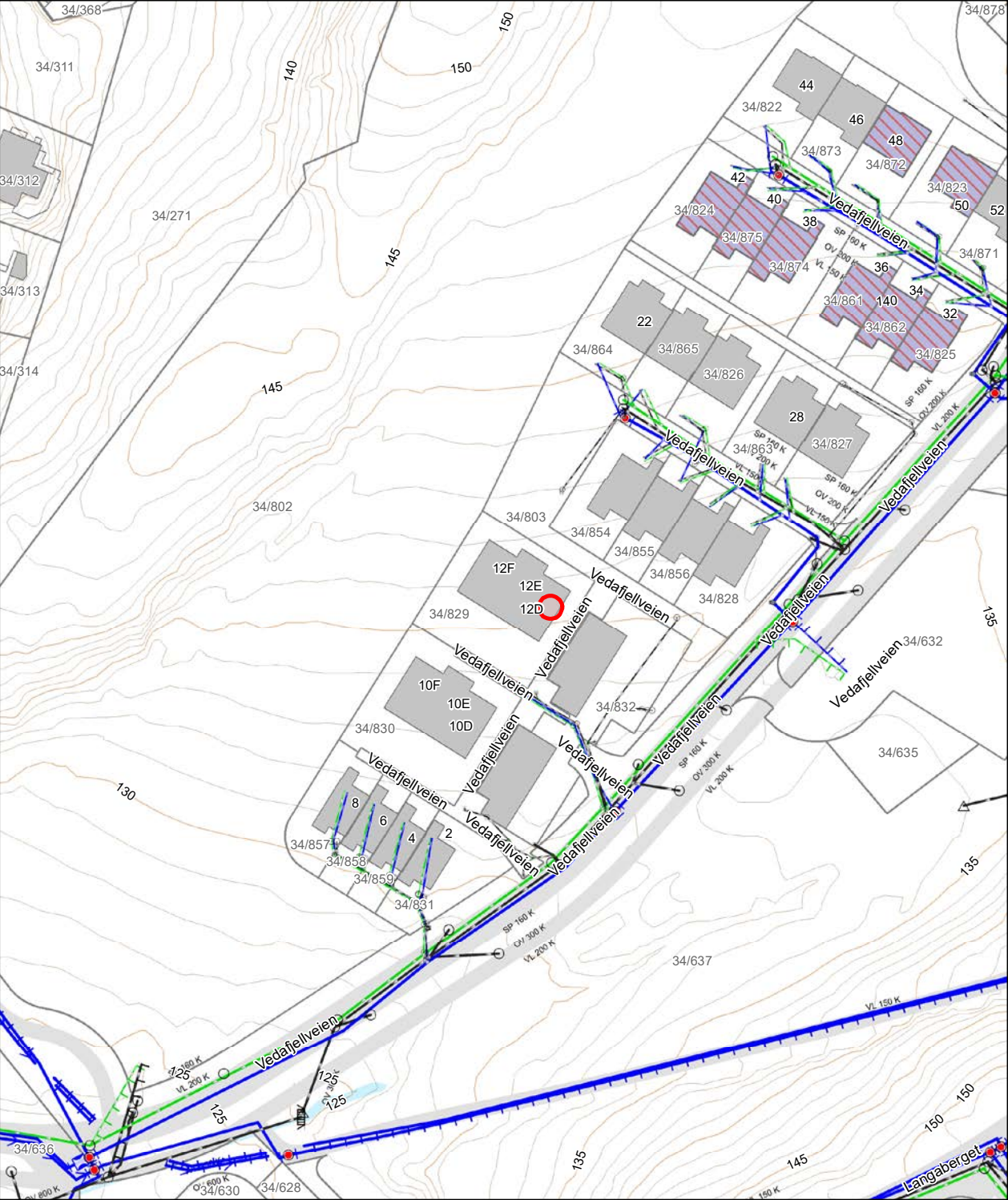


Vann- og avløpskart

Adresse: Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/829/0/4
Dato: 2026-02-03
Målestokk: 1:1,000



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



Grunnkart

Adresse: Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES
Gnr/Bnr: 34/829/0/4
Dato: 2026-02-03
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre) Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	34	Bnr:	829	Fnr:	0	Snr:	4
Adresse:	Vedafjellveien 12D, 4336 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja ☒ Nei ☐ Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separat:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Ja ☐ Nei ☒ Eiendommen har privat vannkilde: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



SANDNES KOMMUNE

DATO: 03.02.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 34.829.0.4

Adresse: Vedafjellveien 12 D

Eierkontakt: Aase Fredrik Bærheim

Kommunale avgifter for år 2026: kr 8 470,76 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 03.02.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune. dato: 03.02.2026



ERKLÆRING

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

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

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

1 LEDNINGSNETT, KABLER OG GATELYS MV.

Enhetene

- Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137, og
- Lyse AS org.nr. 980 001 482, og
- Lyse Lnett AS org.nr. 980 038 408, og
- Lyse Fiber AS org.nr. 993 933 988, og
- Lyse Lux AS, org.nr. 923 119 159, og
- Lyse Agon AS, org.nr. 928 092 062

skal alle ha vederlagsfri og varig rett til

- å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler for telefoni, strøm og kabel-tv
- å oppføre, ha stående, vedlikehold og betjene gatelys, master og kabelskap på eiendommene
- adkomst for å gjennomføre drift og vedlikehold av installasjoner og anlegg beskrevet i de to ovenstående strekpunkter

Hjemmelshaver kan i ettertid ikke utføre tiltak som skader installasjoner eller anlegg, eller som vanskeliggjør drift og vedlikehold av disse uten at dette er avklart med rettighetshaverne.

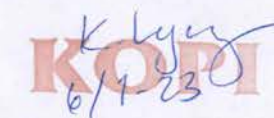
2 VEGANLEGG OG SKILT

Sandnes kommune, org.nr. 964 965 137, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).

Sandnes kommune org.nr. 964 965 137, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt, og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.

3 ANDRE FELLESANLEGG

Hjemmelshavere må akseptere at det etableres felles postkassestativ på en eller flere av ovennevnte eiendommer, eller eiendommer/seksjoner som senere deles fra disse.



4 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har pliktig medlemskap i feltets velforening.

5 ANNET

Eiendommer med felles private vann- og/eller avløpsledninger har plikt til å dekke utgifter til vedlikehold med en lik andel på hver tilkoblet enhet.

6 TINGLYSING

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommene gnr 34 bnr 803, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831 og 832 i Sandnes.

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


ARILD SIE

Avtale

DAGBOKNR: 3420/03

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

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

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

- ✓ 1. Grunneier gir LN:
 - ✓ • Stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde høyspennings kabelanlegg over eiendommen.
 - Rett til å fornye eller å bygge om anlegget, dersom dette ikke medfører utvidelse av sikringssonen.
 - ✓ • Rett til nødvendig adkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter.
2. For rettighetene nevnt ovenfor forutsettes følgende:
 - Enhver skade eller ulempe som påføres eiendommen i forbindelse med anlegging av kabler eller senere skal utbedres av LN uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle avlingstap, skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre, erstattes etter særskilt avtale eller skjønn.
 - Eksisterende rettigheter (båndlagt belte) knyttet til 50 kV linjen som går over eiendommen, og som skal rives, faller bort og strykes fra grunnboken.
3. Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene for eksempel ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal LN kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av LN. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnadene med dette.
4. I en sikringssone langs kabeltraséen båndlegges et belte på 7 meter, 3,5 meter til hver side av senterlinjen. I sikringssonen har LN rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

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

- 1 -

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

Skrevet den 22/7 - 01

hjemmelshaver til gnr. 34 bnr. 3,6

LYSE NETT AS

Ant Starr

Torgeir Probst

Personnr.

190942

-2-

Sandnes Kommune
Postboks 588, Krossen
4301 SANDNES

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

Teknisk Etat / SKA-SAND.DOC 24.08.95

VEDR: VANNBASSENG FOR SKAARLIA

Erklæring.

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

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

Adkomsten skal stenges ved innkjørselen med låsbar port.

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

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

Med hilsen

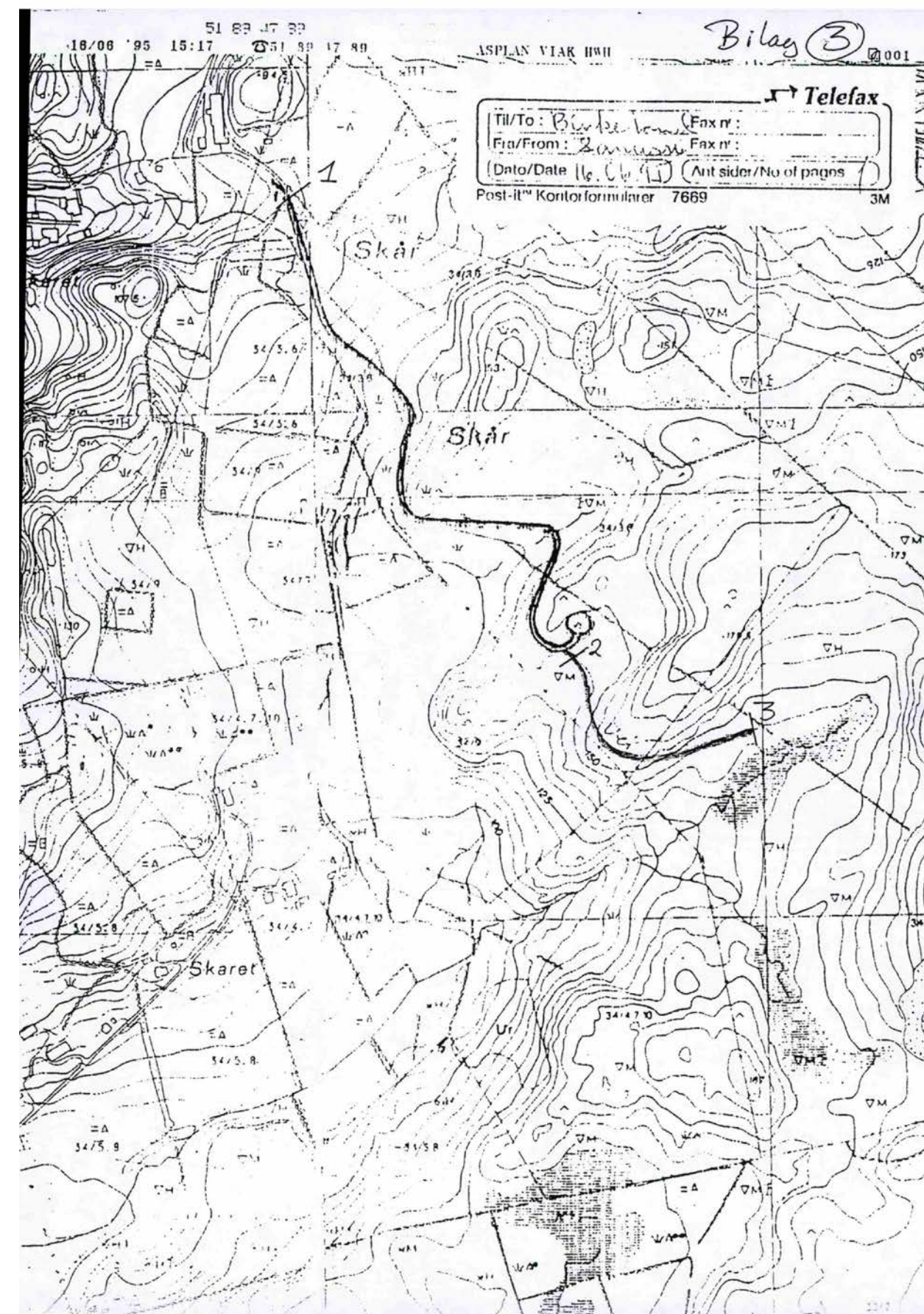
Knut Skår
grunneier

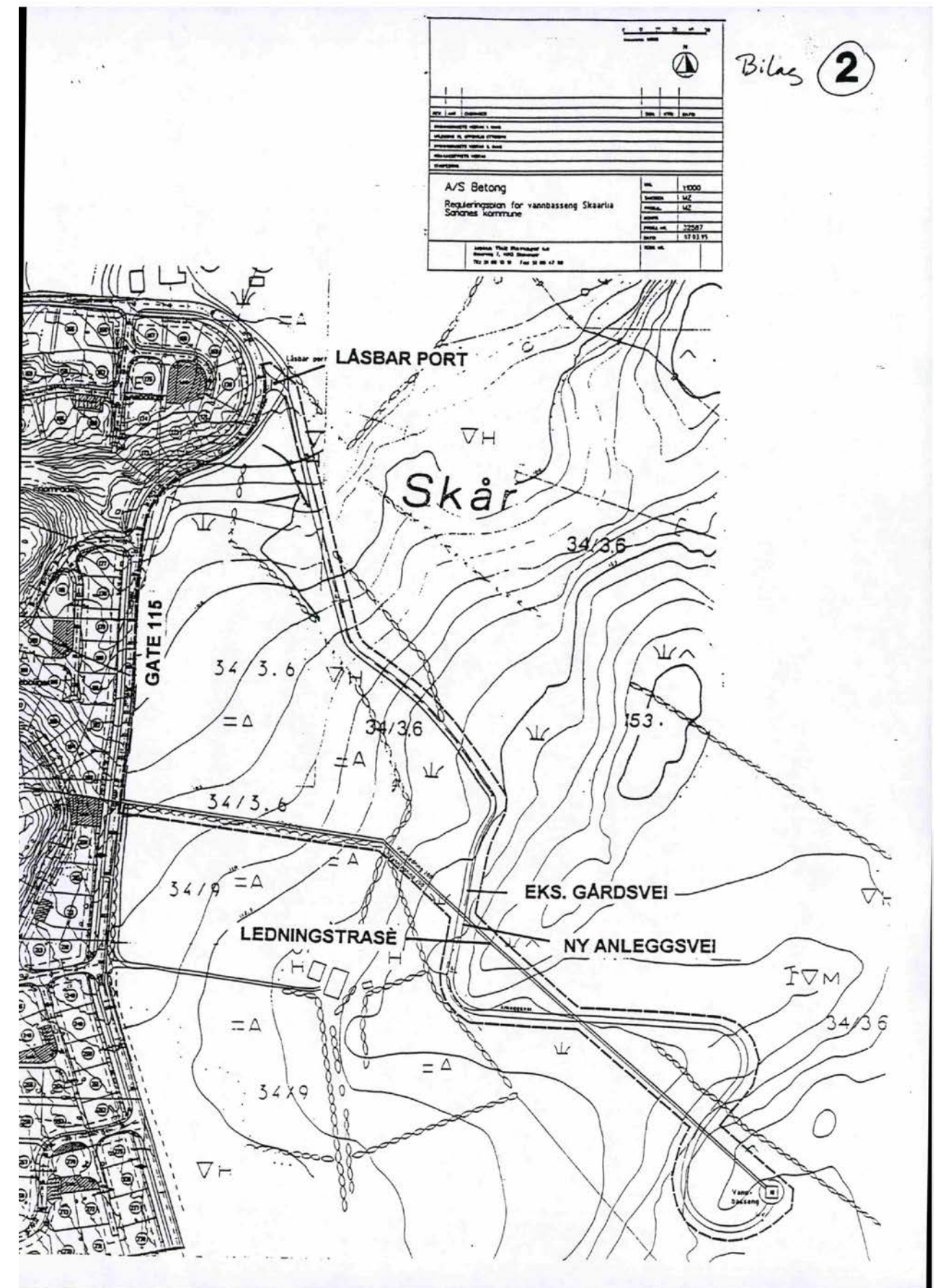


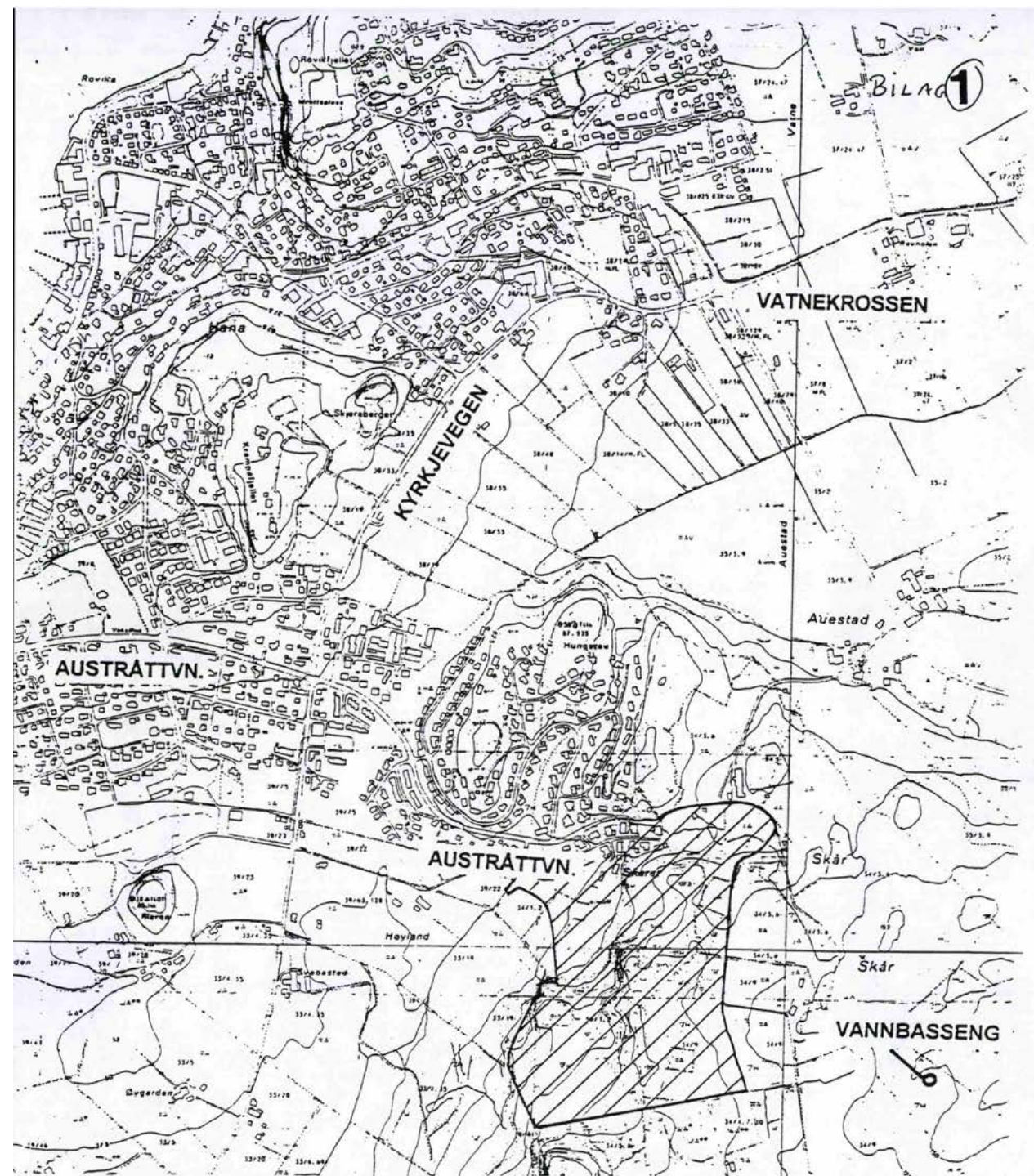
Doknr: 7883 Tinglyst: 05.10.1995 Emb: 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne avtale tinglyses på qnr. 34, bnr. 3.6

Kopi sendes A/S Betong som utbygger







OVERSIKTSKART

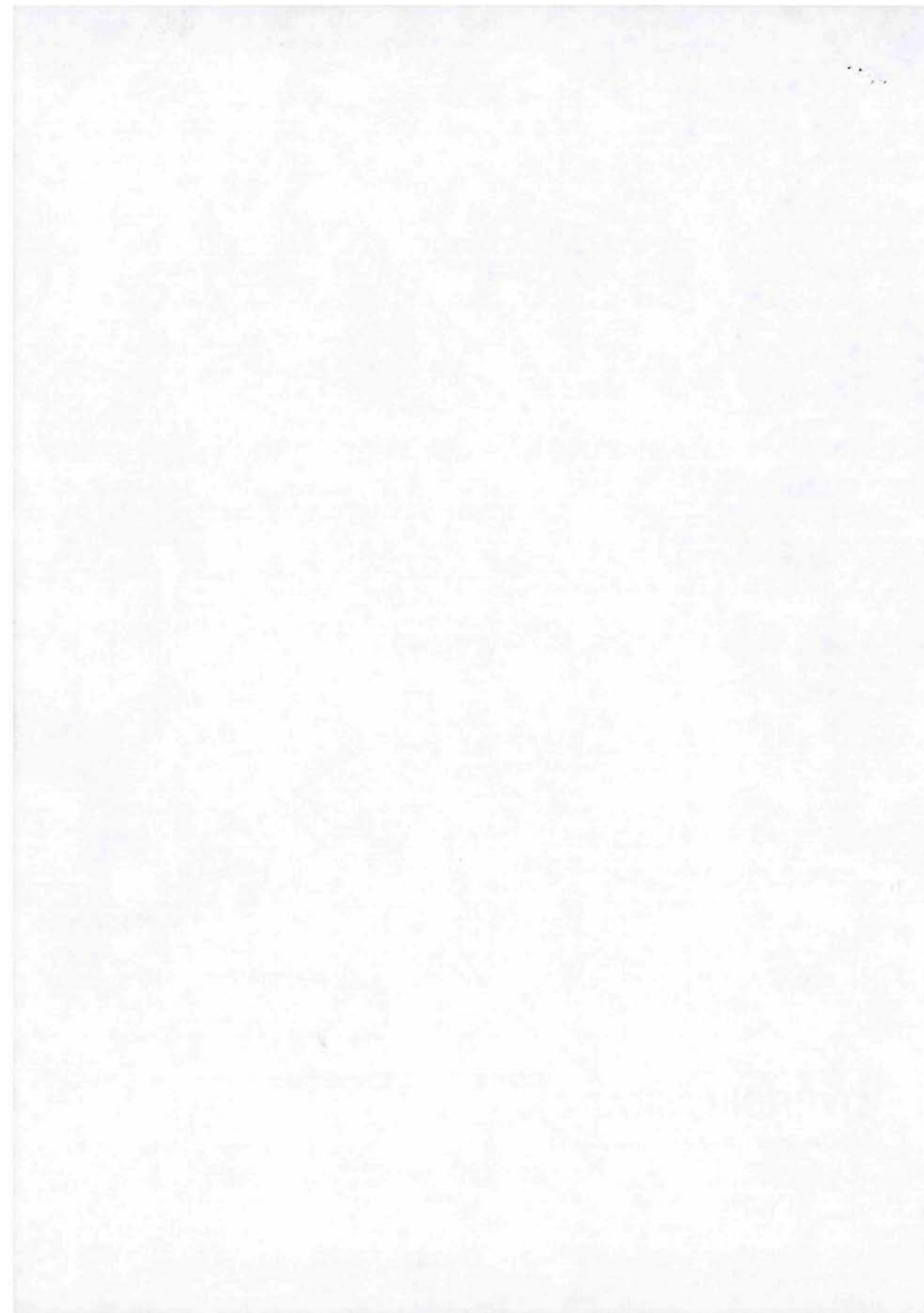
Skårli - plassering av vannbasseng

Målestokk 1 : 10000

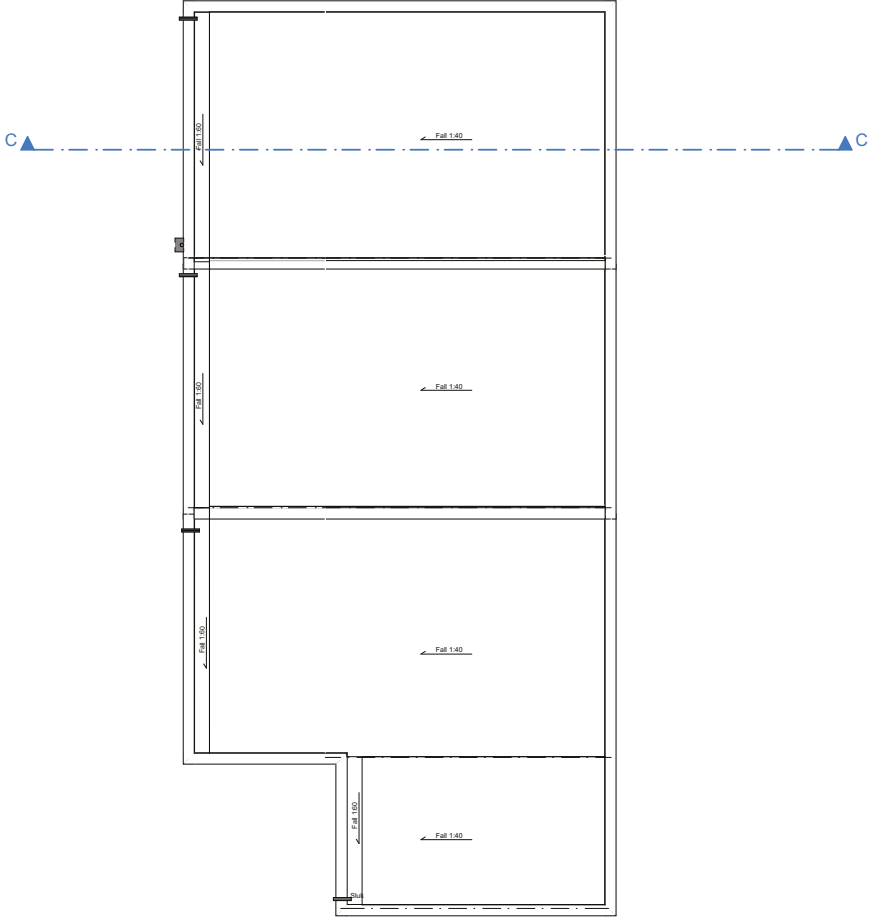
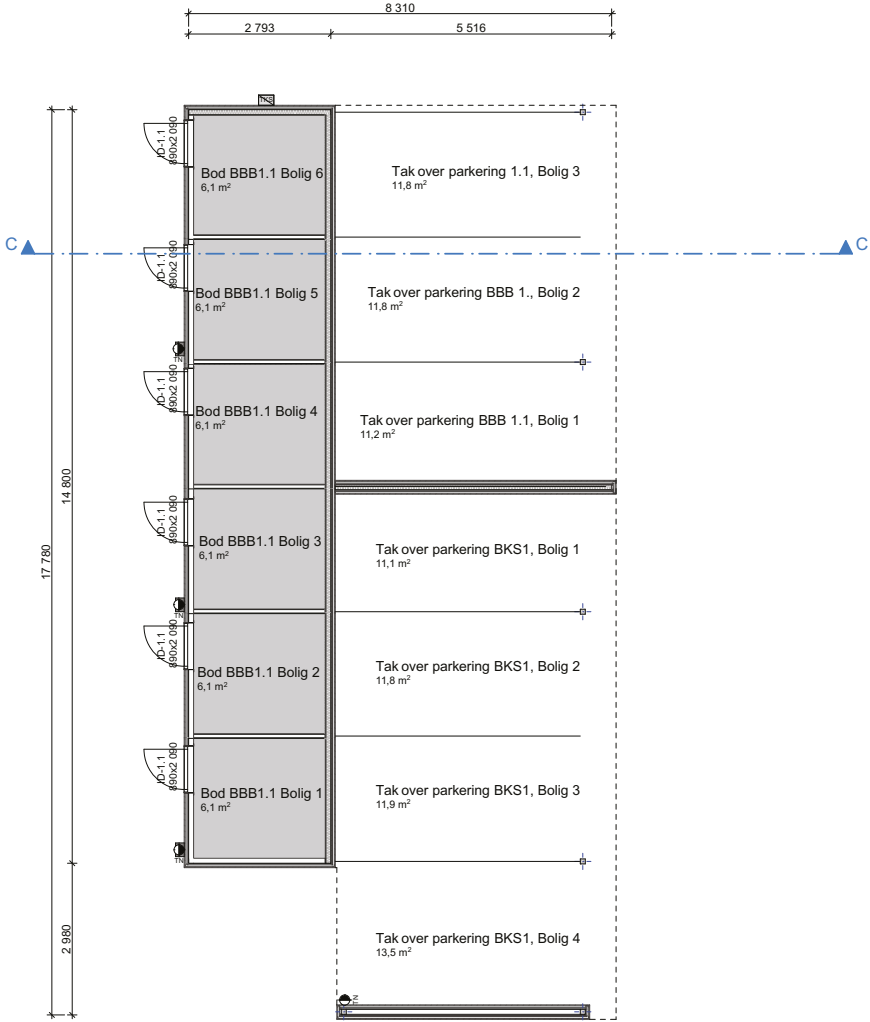
Byplansjefen i Sandnes , 11.05.95

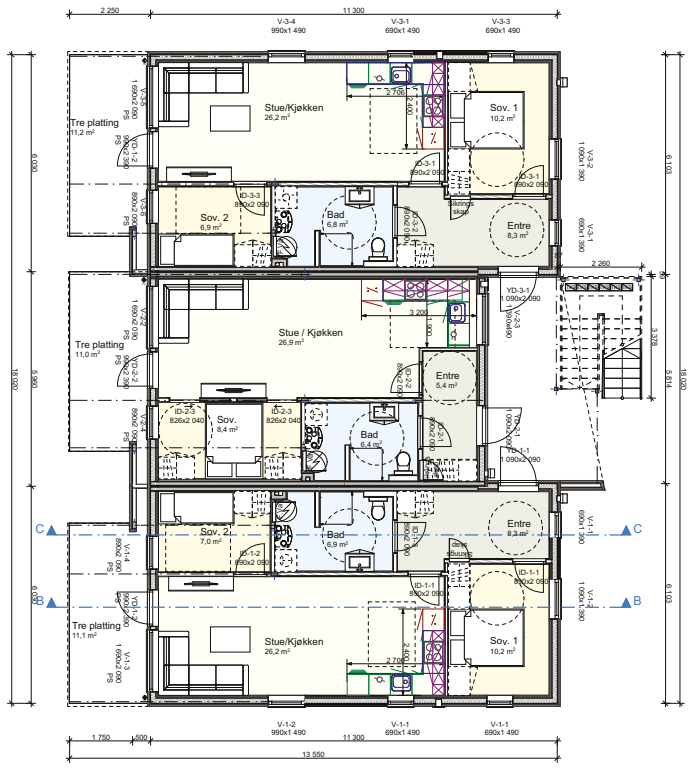


NORD







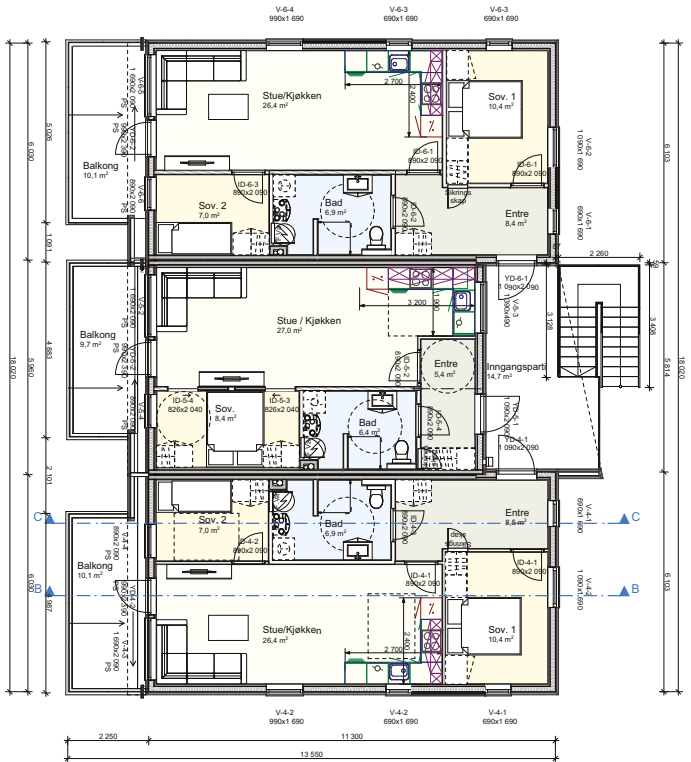


Bolig 3

Bolig 2

Bolig 1

Tegning: Plan 1. Etasje		Fase Byggemelding	
	Tittelshaver	Filnavn Sammenstilling_BBB1.2.pln	
	Prosjekt Vedafjell BBB1.2	Skala: MØ	Tegningsnr.: A50-43
	Adresse	Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 21476
		Gnr./Bnr./Fasit.: Gnr: 34 Bnr: 829	Dato: 21.12.2022
			Ark: A3
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig eller arbeider som Øster Hus AS ikke medholder i			

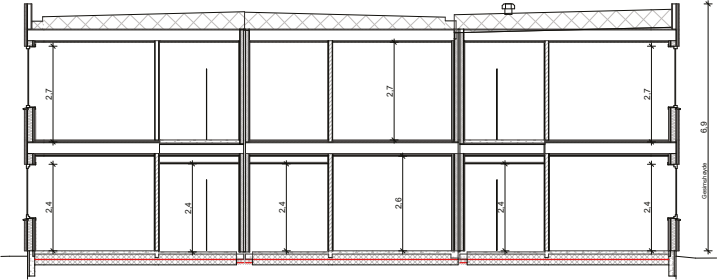


Bolig 6

Bolig 5

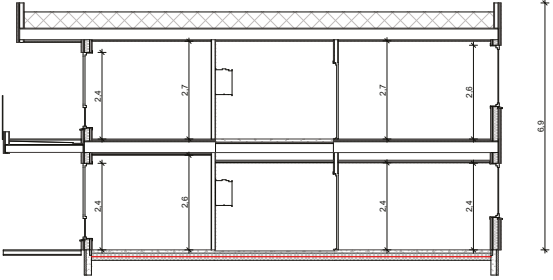
Bolig 4

Tegning: Plan 2. Etasje		Fase: Byggemelding	
 Prosjekt: Vedafjell BBB1.2 Adresse:	Tittelshaver:	Filnavn: Sammenstilling_BBB1.2.pln	
		Saga: MØ	Tegningsnr.: A50-04
		Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 21476
		Dato: 21.12.2022	
		Gnr./Bnr./Fasit.: Gnr: 34 Bnr: 829	Ark.: A3
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig eller arbeider som Øster Hus AS ikke medholder i			

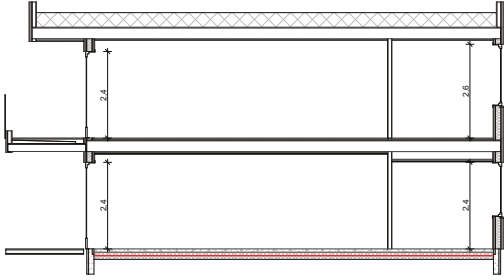


Snitt A

Tegning: Snitt A		Fase: Byggemelding	
	Tilskudshaver		Plannavn
	Prosjekt Vedafjell BBB1.1		Sammenstilling.pln
	Adresse		Sign: MØ
	Gnr./Bnr./Fasitert.: Gnr: 34 Bnr: 830		Tegningsnr.: A50-07
		Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 21469
		Dato: 22.12.2022	Ark: A3
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig eller arbeider som Øster Hus AS ikke meddeler i			

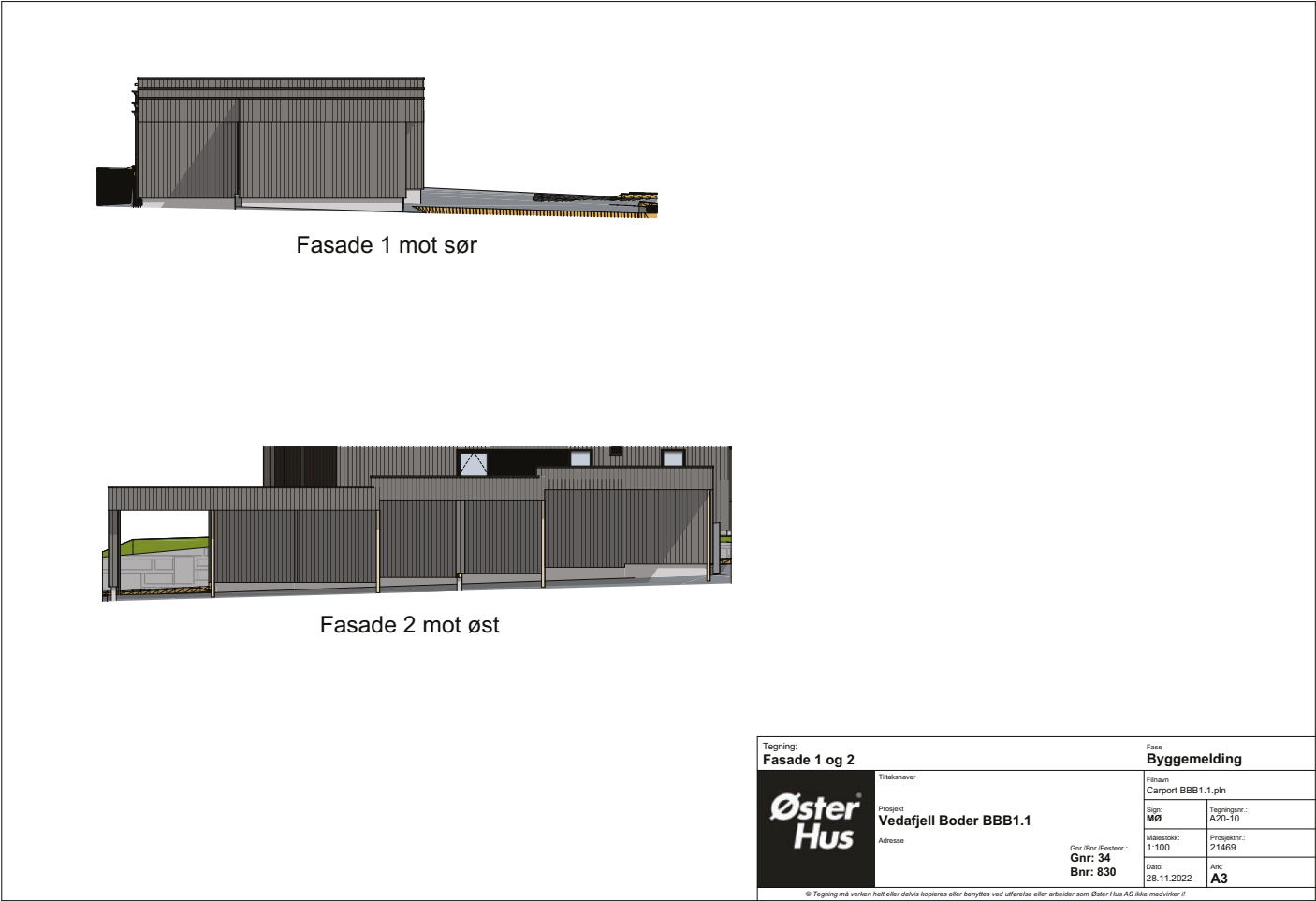
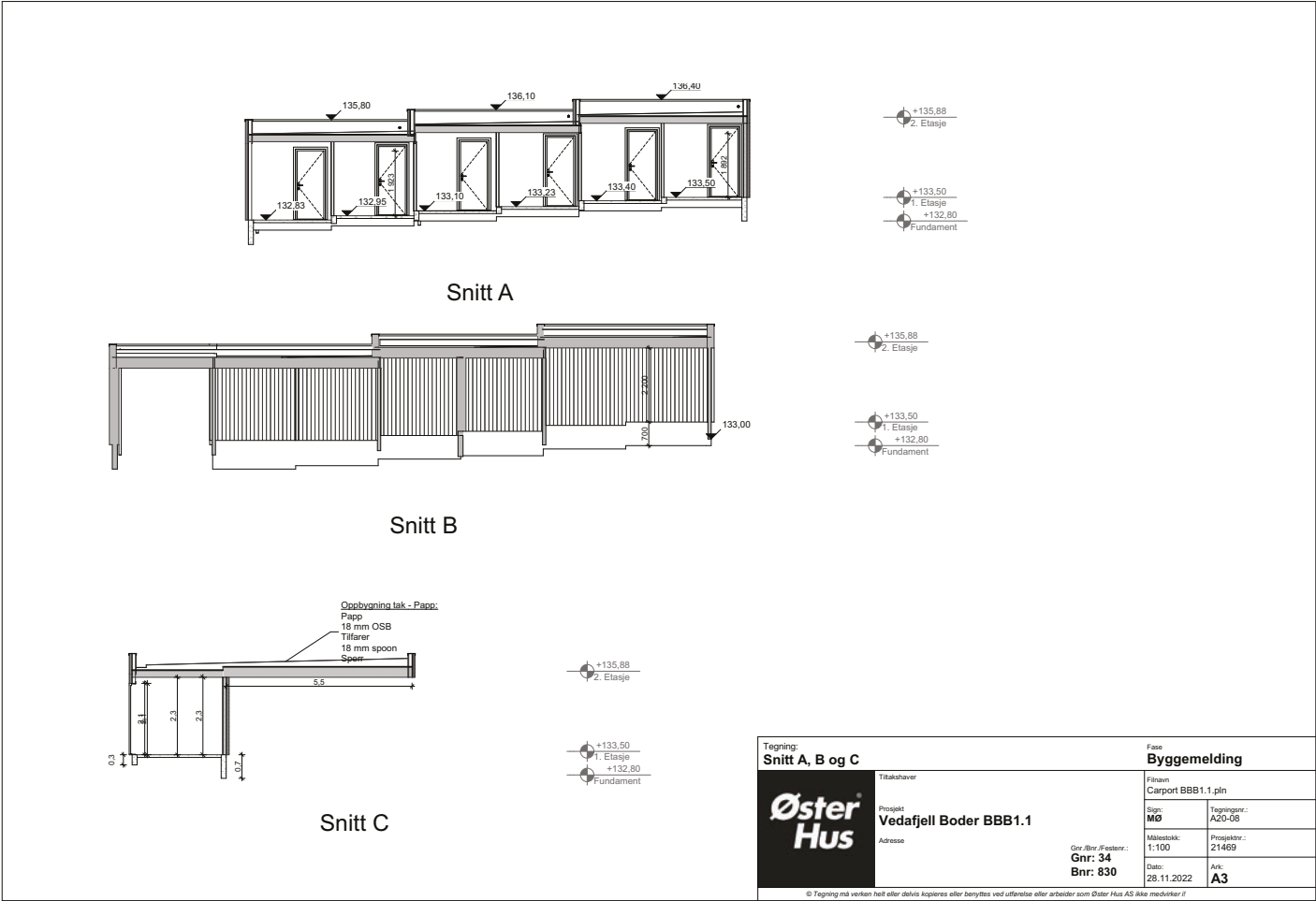


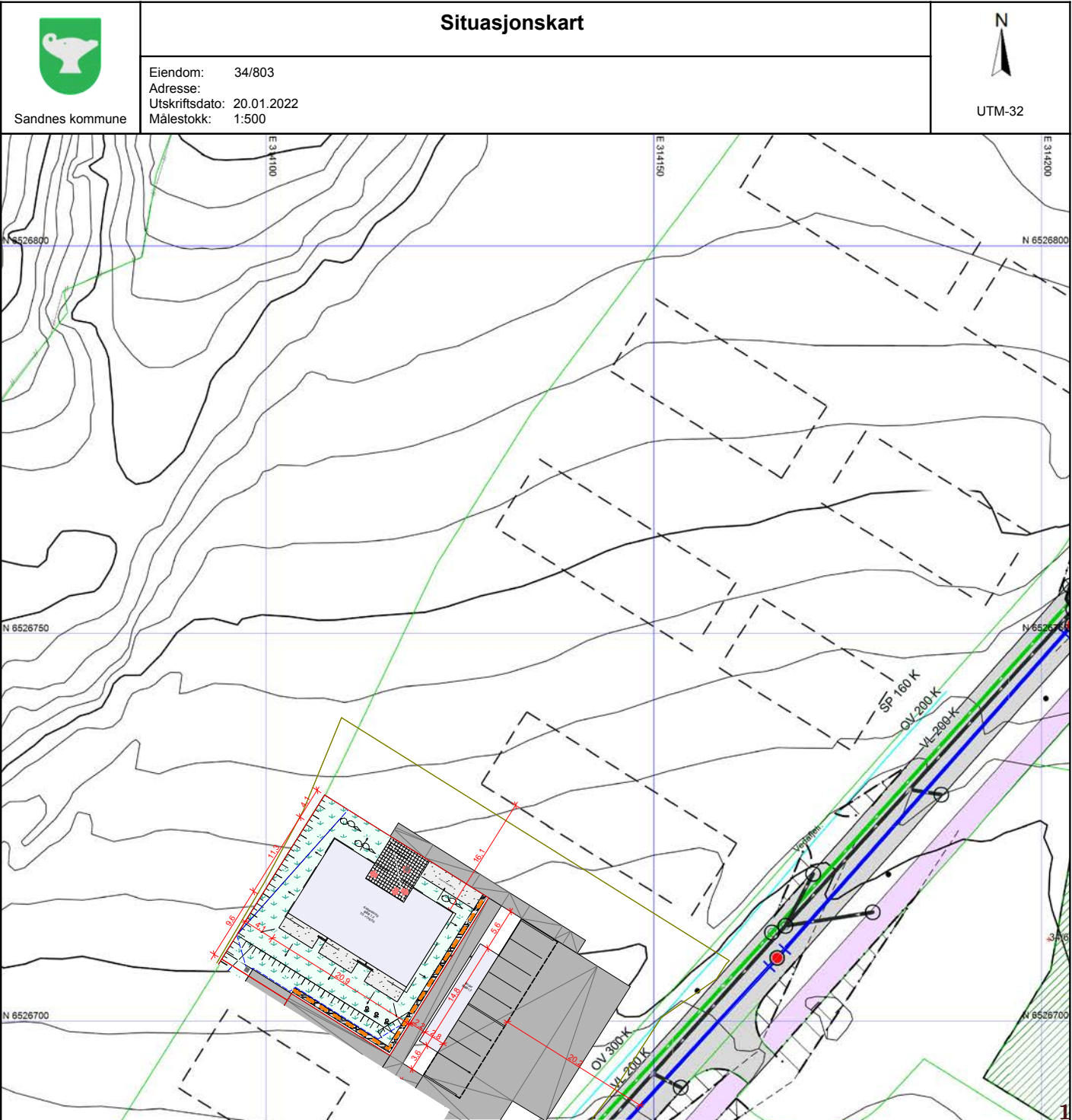
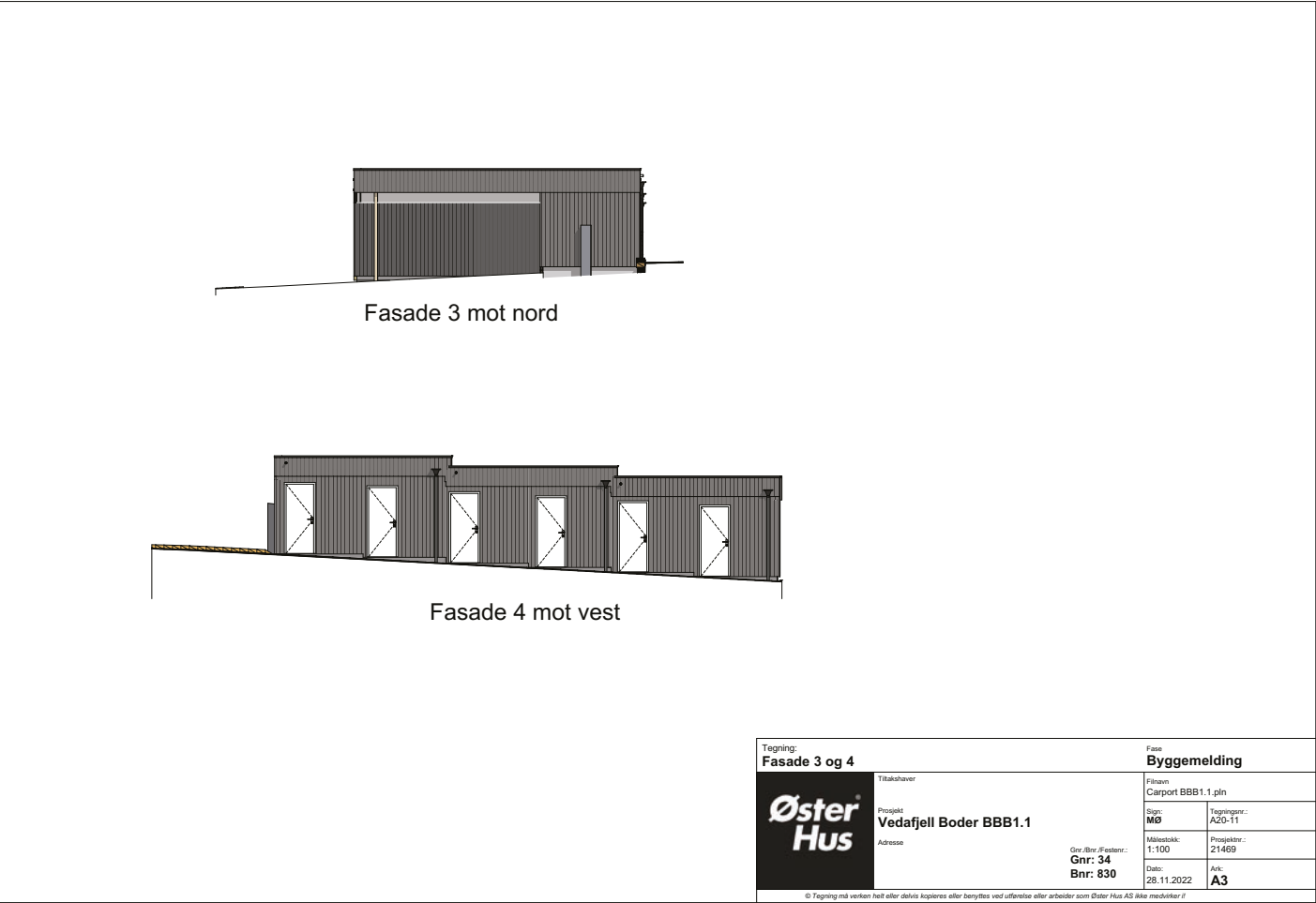
Snitt B



Snitt C

Tegning: Snitt B og C		Fase: Byggemelding	
	Tilskudshaver		Plannavn
	Prosjekt Vedafjell BBB1.1		Sammenstilling.pln
	Adresse		Sign: MØ
	Gnr./Bnr./Fasitert.: Gnr: 34 Bnr: 830		Tegningsnr.: A50-08
		Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 21469
		Dato: 22.12.2022	Ark: A3
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved offentlig eller arbeider som Øster Hus AS ikke meddeler i			





Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613776816
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
964965137

Navn
SANDNES KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr
985204470

Navn
ØSTER HUS INVEST AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1108

Gnr
34

Bnr
829

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1108	34	829	0	1	63 / 358	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	34	829	0	2	53 / 358	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	34	829	0	3	63 / 358	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	34	829	0	4	63 / 358	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	34	829	0	5	53 / 358	Boligseksjon	Nei	Nei
1108	34	829	0	6	63 / 358	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 1370979 Tinglyst: 07.12.2023
STATENS KARTVERK

Adresse
Postboks 583, 4302 SANDNES

Adresse
Welhavens vei 8, 4319 SANDNES

Bruksenhe

10.11.2023 09:54

Side 1 av 1

10.11.2023 09:54

106

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/1370979/200
Attestingstidspunkt 2026-01-15 13:57

Side 2 av 7

Søknad om seksjonering

BRB.2

Tinglyingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn
SANDNES

Kommunens adresse
964965137

Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn
Øster Hus AS

Fødselsnr./Org.nr.
986 943 463

E-postadresse
yonatan.haile@bate.no

Adresse
Welhavens vei 8

Postnummer
4319

Poststed
Sandnes

Telefonnummer
99638821

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.
1108

Kommunens navn
Sandnes

Gårdsnr.
34

Bruksnr.
829

Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
985204470

Navn
Øster Hus Invest AS

Eierandel (oppgis som brøk)
1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	63		13				25				37			
2	B	53		14				26				38			
3	B	63		15				27				39			
4	B	63		16				28				40			
5	B	53		17				29				41			
6	B	63		18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 358				Nevner = 358											

Dato
18.10.2023

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

107

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato18.10.2023

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato SANDNES18.10.2023	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver ARILD SIE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver NJAL ØSTERHUS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

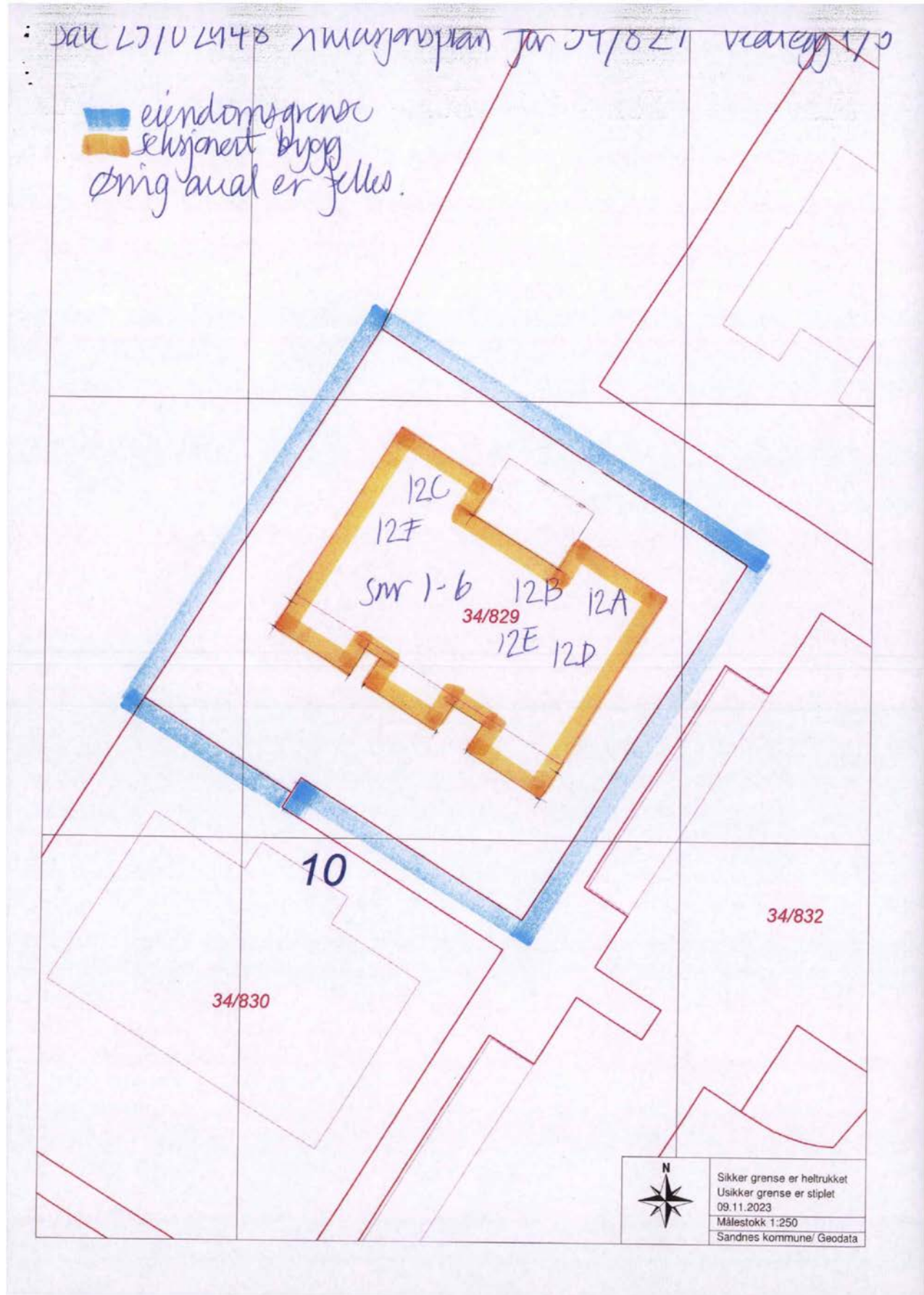
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

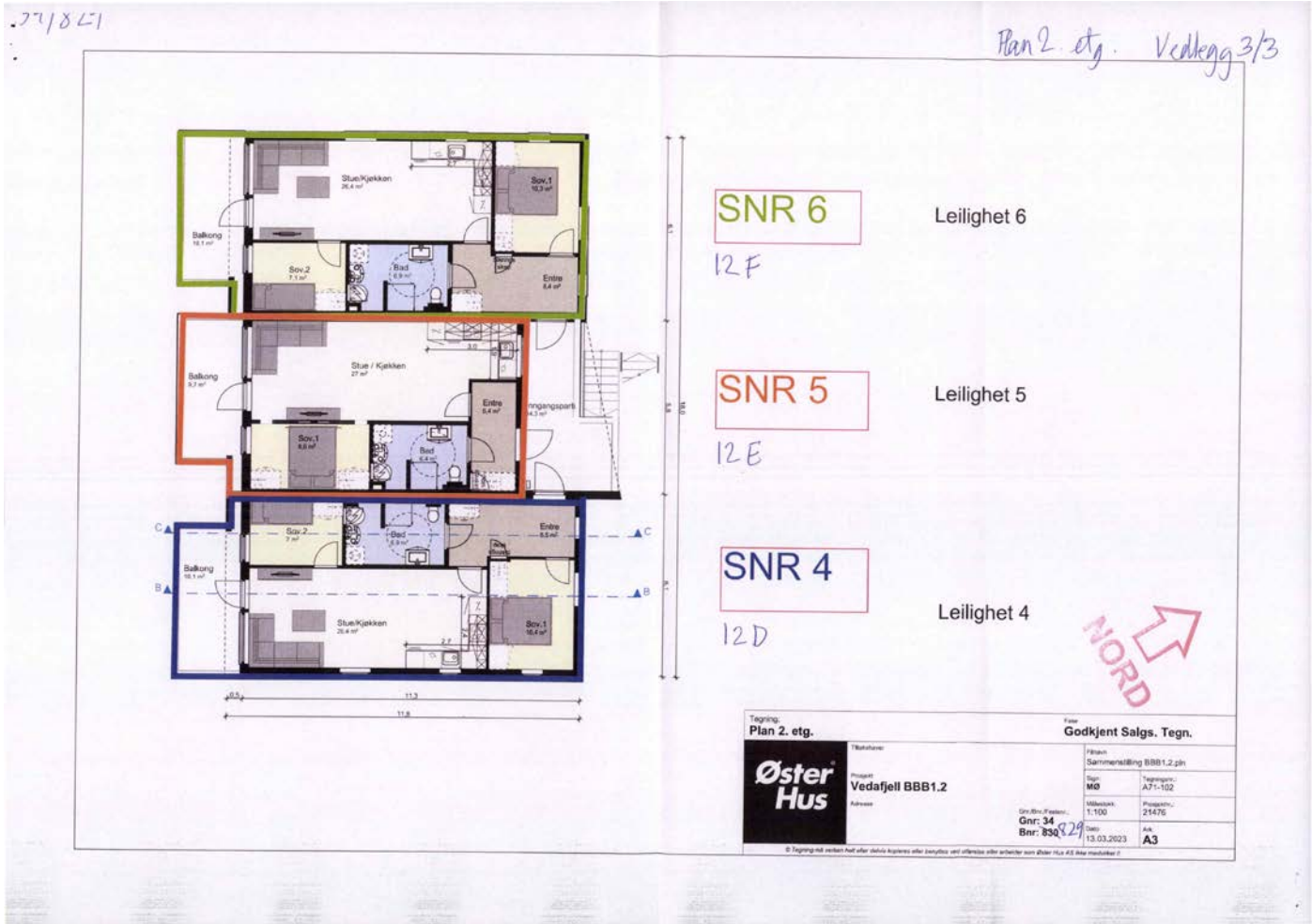
Kommunenr. 1108	Kommunens navn SANDNES	Gårdsnr. 34	Bruksnr. 829	Festenr.
Dato 10.11.2023	Underskrift Tollef Eide	Stempel SANDNES KOMMUNE GEODATA		

Dato18.10.2023

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjrt: 16.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Vedafjell BBB1.2	V³ r ref.: 1987/4
Vedafjellveien 12 D	Type: Eierseksjonssameie
4326 SANDNES	Eiere: Fredrik B N rheim Aase
Organisasjonsnr: 934 669 630	Seksjonsnr: 4

1: Felleskostnader			
Tot. innev. m³ ned:	2 015		
Felleskostnader:	Bod/Garasjeanlegg		250
	Kostnad velforening		333
	Felleskostnader		1 432
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	(99,00 i Des. 25)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld			
Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S N rskilte opplysninger			
Klausuler:			
Styreleder:	Isabell Scheie Hein		
Adresse:	Vedafjellveien 10 F		
Postnr/-sted:	4336 SANDNES		
Telefon:	Mob.: 90076780		
E-post:	vedafjell.bbb1.2@styretmitt.no		

5: Restanse felleskostnader pr. 16.01.2026			
Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: P³ lydende			
P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom			
G³ rds/bruksnr:	34/829 - seksjon:4		
Bygningstype:	Lavblokk		

9: Forsikring			
Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0006334000

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger			
E tasje:		F³ rste innflytting:	01.01.2025
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Str³ m
Parkeringsstype:	Carport ()	BRA	63
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Br³ k 63
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt Dato utkjørt: 16.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Vedafjell BBB1.2	V³ r ref.:	1987/4
Vedafjellveien 12 D	Type:	Eierseksjonssameie
4326 SANDNES	Eiere:	Fredrik BN rheim Aase
Organisasjonsnr: 934 669 630		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

6 mannsbolig fordelt p³ 2 etg.
Parkering i Carporter
Sportsbod i carportanlegget
Leilighetene i fñrste etg. har eksklusiv bruksrett til hage i forkant av seksjonen ihht vedtektene
Fiberaksess - Kontakt selger for mer informasjon
Kommunale avgifter betales av den enkelte seksjonseier
Pliktig medlemskap i velforeningen - Velforeningen Vedafjell felt Au 04

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VEDAFJELL BBB1.2

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold	
1 Navn.....	4

Navn og opprettelse..... 4

1-2 Hva sameiet omfatter 4

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 4

3 Rettslig råderett 4

3-1 Rettslig råderett 4

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

4-1 Rett til bruk 4

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5

4-3 Ordensregler 5

4-4 Enerett til bruk..... 5

5 Parkering 5

5-1 Sameiets parkeringsplasser 5

6 Vedlikehold 5

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 6

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6

7-1 Felleskostnader 6

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse 6

7-3 Heftelsesform 7

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 7

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 7

9 Styret og dets vedtak 7

9-1 Styret - sammensetning 7

9-2 Styrets oppgaver 7

9-3 Representasjon og fullmakt..... 7

10 Årsmøtet 7

10-1 Myndighet 7

10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8

10-3 Årsmøtets form..... 8

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte 8

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8

10-6 Møteledelse og protokoll 8

10-7 Stemmerett og fullmakt 8

10-8 Beslutninger på årsmøtet..... 8

11 Elektronisk kommunikasjon 9

12 Inhabilitet og mindretallsvern..... 9

12-1 Inhabilitet 9

12-2 Mindretallsvern..... 9

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Vedafjell BBB1.2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr.34 bnr.829 i Sandenes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

4-5 Enerett til bruk

Seksjoner i første etasje har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1

Eneretten gjelder frem til 2053

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer egne parkeringsplass og bod beliggende på egen grunneiendom for carporter, bod og gjesteparkering. Parkeringseiendommen er organisert som et realsameie for området. Vedtekter for realsameiet følger som vedlegg 2.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

(1) Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

10-4 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

10-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10-6 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

11 Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styree-post:

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

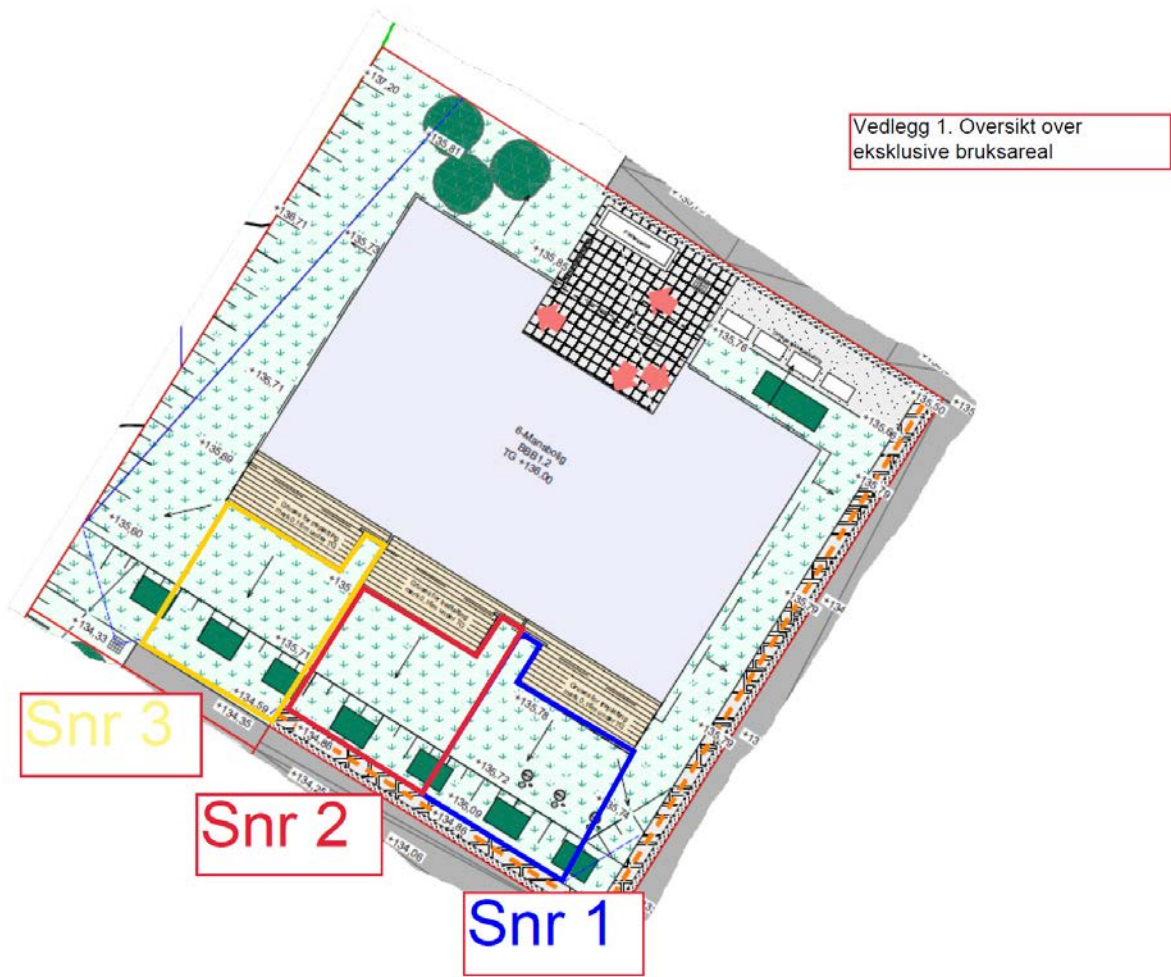
12-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

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



VEDTEKTER

For

VELFORENINGEN VEDAFJELL FELT Au04

1. Formål og bakgrunn

1.1 Innledning

Dette er vedtekter for Velforeningen Vedafjell felt Au04.

Innenfor det arealet som utgjør Detaljregulering for Au04, Vedafjell, plan nr. 201902 er det avsatt arealer til en rekke fellesområder. Dette gjelder:

- Felles parkering
- Felles utomhus områder
- Felles lekeareal
- Felles gatetun, gangveier og andre veiareal
- Regnbed (vedlikehold og inspeksjon)
- Privat gatelys (Driftsavtale Lyselux utkast)

En del av disse fellesarealene er i detaljplanen med tilhørende bestemmelser tillagt de delfeltene som de er en naturlig del av, og som de i planen er forutsatt å betjene. Andre slike arealer er forutsatt å være fellesarealer for alle/flere av delfeltene/boligområdene innenfor planen.

I forbindelse med utbyggingen av området ble det besluttet å samle slike fellesarealer i en (evt. 2) eiendommer med egne gårds- og bruksnummer, samt å overskjøte denne/disse eiendommen til velforeningen. Nevnte arealer er gitt matrikelnummer Gnr 34 Bnr 803 og i Sandnes, og omtales i det følgende som Eiendommen. Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen.

1.2 Nærmere om Eiendommen som Velforeningen har drifts- og vedlikeholdsansvaret for.

Et situasjonskart over nevnte eiendom følger som **Bilag 1** til disse vedtektene.

Videre følger en kopi av detaljregleringsplan 201902 som **Bilag 2** til disse vedtektene. De angivelser av arealer som er gjort i disse vedtektene har referanse til arealene i detaljplanen. Fellesarealer som ikke inngår i Eiendommen og som ligger utenfor velforeningens ansvar er f SPP1 og f SPP3. Disse skal kun benyttes av enkelte delfelt, og vil bli opprettet som realsameie eller eierseksjonssameie for de eiendommene det gjelder, ref. pkt. 5.1

Fellesarealer som i bebyggelsesplanen er avsatt til felles avfallshåndtering inngår i Eiendommen. Sandnes kommune har eiendomsretten til de nedgravde bossanlegg.

1.3 Nærmere om formålet til velforeningen

Formålet med velforeningen er å forestå drift- og vedlikehold av Eiendommen med tilhørende anlegg og utstyr, samt for øvrig gjennomføre tiltak for beboerne av trivselsmessig karakter.

2. Medlemskap

Hver bolig innenfor plangrensene har rett og plikt til å være medlem i Velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

Inntil boligene er bygget og overlevert til sluttkjøperne av boliger, vil utbygger svare for boligenes rettigheter og plikter i henhold til disse vedtektene.

3. Kontingent

Hver boenhet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse er ved stiftelsen av velforeningen kr 4000,- pr boenhet og fastsettes deretter årlig av generalforsamlingen i velforeningen. Betalingsplikten for den enkelte boenhet er fra det tidspunkt at det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den enkelte bolig.

4. Rett til ferdsel på og bruk av Eiendommen

4.1 Innledning

Detaljreguleringsplanens pkt. 3 og 4 legger opp til at fellesarealer skal tilfredsstille behovet til et eller flere delfelt innenfor bebyggelsesplanens grenser.

Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

4.2 Ferdsel til fots

Enhver eier, hustandsmedlem eller leietaker eller hustandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet, har adgang til ferdsel til fots på Eiendommen som er avsatt fellesarealer.

4.3 Ferdsel med sykkel

I den grad eiendommen er egnet til det, har også enhver eier, hustandsmedlem eller leietaker eller hustandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet rett til ferdsel med sykkel over Eiendommen.

4.4 Bruk av grøntarealer og lekeplasser m.m.

Enhver eier, hustandsmedlem eller leietaker eller hustandsmedlem til leietaker av boliger innenfor planområdet har rett til å benytte grøntarealer og lekeplasser på Eiendommen.

5. Drift og vedlikehold av Eiendommen

Velforeningen har det overordnede ansvaret for å holde anlegg på Eiendommen ved like.

Med mindre generalforsamlingen bestemmer noe annet, skal boligene som er angitt nedenfor i pkt. 5.1 – 5.4 gjennomføre og bekoste vedlikeholdet av følgende felles arealer:

5.1 Felles parkering (SPP)

Parkering f_SPP1, er felles parkering og gjesteparkering for boligene i BKS1 og BBB1, og inngår ikke i «Eiendommen». Arealet er tillagt boligene på disse delfelt som en realeiendom, og har egne vedtekter.

Parkering f_SPP2, er felles gjesteparkering for boligene i BKS7 og BKS8, og inngår i «Eiendommen».

Parkering f_SPP3, er felles parkering og gjesteparkering for boligene i BBB2, og inngår ikke i «Eiendommen». Arealet blir tillagt boligene på disse delfelt som en realeiendom, og har egne vedtekter.

6 RETT TIL Å ETABLERE INFRASTRUKTURANLEGG OG RÅDIGHETSIINNSKRETNINGER PÅ AREALER SOM FULLT UT ER UNDERGITT PRIVAT EIENDOMSRETT

1.1 Bakgrunn

I forbindelse med utbyggingen av boligene innenfor planområdet, har det enkelte steder vært nødvendig og hensiktsmessig å etablere infrastruktur eller å etablere rådighetsinnskrenkninger, på eiendom/arealer som hverken velforeningen eller kommunen eier. Infrastrukturen er dermed etablert på arealer/tomt som eies av enkeltpersoner eller borettslag / eierseksjonssameier. Det er forutsatt at det inngrepet i eiendomsretten slike anlegg eller rådighetsinnskrenkningen representerer, ikke innebærer noe vesentlig skår i den private eiendomsretten, og arealene kan benyttes, eller i hovedsak kan benyttes som private utearealer for bolig / bygninger som er oppført på i tilknytning til arealene.

1.2 Rettighetsforhold

I den grad anlegg som nevnt ovenfor er etablert, skal disse tjene alle beboerne/eiendommene innenfor planområde, selv om de er etablert på privat grunn.

Rettighetshaver til anleggene er de øvrige beboerne og velforeningen i fellesskap.

1.3 Eksempler på felles infrastrukturanlegg som er etablert på privat grunn

- Ledningsanlegg

Med ledningsanlegg menes

- Vannledninger
- Spillvannsledninger
- Overvannslendinger

I enkelte tilfeller kan ledninger som angitt ovenfor være lagt i grunnen under bebygde areal. Det som er angitt ovenfor gjelder tilsvarende for slike anlegg.

• **Gatelys, stolpe for gatelys med tilhørende kabelanlegg for belysning**

Det kan være etablert fundamenter for stolper, stolper og ledningsanlegg for fremføring av el-kraft til belysning

• **Kabler til fremføring av elektrisitet, tele, bredbånd o.l.**

Det kan være etablert kabler som skal betjene lysstopler, men også andre kabler som et etablert for å betjene anlegg som har behov for elektrisk kraft og eller kabler for fremføring av tele og data.

• **Regnbed og annet anlegg for håndtering av overvann**

Det har vært en målsetting ved utbyggingen å begrense overvann / forsinke avrenning av overvann fra planområdet. Det er derfor etablert «regnbed» eller annet anlegg for fordrøyning av overvann.

Slike anlegg kan helt eller delvis være plassert på arealer undergitt privat eiendomsrett

• **Frisiktsoner**

Eier av slikt areal kan ikke etablere byggverk, foreta terrengforandringer eller etablere beplantning som medfører at formålet med frisiktsonen ikke blir ivaretatt

Velforeningen eller den velforeningen bemyndiger skal ha rett, dersom grunneier ikke holder ved like – foreta skjøtsel – slik at frisiktzone ivaretas.

1.4 Rett til ferdsel i forbindelse med drift og vedlikehold

Rettigheten innebærer adgang til motorisert ferdsel med kjøretøyer i forbindelse med drifts- vedlikeholdsarbeider på grunn undergitt privat eiendomsrett, f.eks. gravemaskin til graving og motorvogn for bortkjøring av masser. Det forutsettes at arealene istandsettes etter endt drifts- og vedlikeholdsarbeider i samme eller vesentlig samme stand og stilling som før arbeidene tok til.

1.5 Kostnader til drift og vedlikehold

Drift og vedlikeholdsansvaret for slike anlegg ligger til velforeningen, og kostnadene dekkes inn gjennom kontingenten til velforeningen.

7. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Hver boenhet har en stemme.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang hvert år innen utgangen av april. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Innkallingen skal inneholde:

- Styrets årsberetning
- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av februar måned.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom styret finner det nødvendig eller dersom minst 10 av medlemmene skriftlig krever det, plikter styret på samme måte å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med minst 7 dagers skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle de saker som den eller de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

9. Styre

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum 3 medlemmer, hvorav en leder.

I tillegg skal generalforsamlingen velge 2 varamedlemmer til styret.

Formannen velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på 2 år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttet særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

10. Signaturrett

Signaturrett tillegges 2 styremedlemmer i fellesskap.

10. Styrets oppgaver

Styret står for forvaltningen av velforeningens anliggender og foretar oppfølging og iverksettelse av vedtak truffet på generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

Styret har ansvaret for å etablere hensiktsmessige rutiner for

- Vedlikeholds intervaller vedrørende Eiendommen
- Vurdere behovet for oppbygging av fond til større vedlikeholdsoppgaver og eventuelle utskiftninger på Eiendommen.

Styremøter holdes når formannen finner det nødvendig eller når minst 2 av medlemmene i styret forlanger det. Styremøte er beslutningsdyktig når alle medlemmene er varslet om styremøte med minst 7 dagers varsel og minst 3 medlemmer er tilstede.

Styret velger en sekretær blant styremedlemmene som fører protokoll fra møtene.

11. Forretningsfører

Styret kan om ønskelig engasjere en forretningsfører og/eller regnskapsfører for velforeningen. De inngår i så fall avtale med en slik forretningsfører, som forestår den daglige driften i velforeningen.

12. Regnskap

Det er styret sin oppgave å sørge for at det blir ført regnskap, samt opprette og vedlikeholde et system for hvem som til enhver tid er medlem i velforeningen.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av styreformannen og kassereren i fellesskap.

13. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

14. Voteringsregler

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt. Ved stemmelikhet har styreformannen dobbeltstemme. Det skal foretas skriftlig votering dersom et av medlemmene krever det.

15. Overgangsregler

Utbygger forplikter ikke til å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte boliger. Kun boliger som er gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan beregnes felleskostnader av.

Delfelt overleveres fra utbygger til velforeningen styre trinnvis etter opparbeidelse.

Disse vedtektene er fastsatt den 2024 ved konstituering av velforeningen.

Sameiet Vedafjell BBB1.2

PROTOKOLL

fra konstituerende årsmøte for Sameiet Vedafjell BBB1.2 10.02.25 på Teams

Sak 1. Konstituering

Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

Vedtak: Til møteleder og sekretær ble valgt Endre Hjelmeland. Til å underskrive protokollen ble Mats Idland valgt.

Registrering av de fremmøtte

Det var 2 sameiere til stede og innlevert 0 godkjente fullmakter til sammen 2 stemmeberettigede. Dessuten møtte Endre Hjelmeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det fremkom ingen merknader til innkalling eller saksliste.

Vedtak: Sameiermøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

Sak 2. Vedtekter

Forslag om å endre styresammensetning i vedtektene til å være at sameiet skal ha et styre med en styreleder og 2 til 4 styremedlemmerr. Slik at man kan utvide styrene og ha representanter fra begge sameiene i styret frem til mulig fusjon med BBB1.1

Vedtak: Enstemmig. Vedtektenes punkt 9-1 (1) oppdateres til følgenede:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer»

Sak 3. Valg

Valg av leder for 2 år: Isabell Scheie Hein

Valg av 4 styremedlemmer: Marius Byrkjedal og Benedikte Ingvarsdottir, Mats Idland og Emilie Håland Jørgensen.

Vedtak:

Etter dette består styret av:

	Navn	Mail
Styreleder 2 år	Isabell Scheie Hein	isabellscheiehein@gmail.com
Styremedlem 2 år	Marius Byrkjedal	byrkjedal.marius@outlook.com
Styremedlem 2 år	Benedikte Ingvarsdottir	benedikte99@icloud.com
Styremedlem 2 år	Emilie Håland Jørgensen	emiliehalandj@gmail.com
Styremedlem 2 år	Mats Idland	mats.idland@lyse.net

Stavanger 10.02.25

Møteleder/Sekretær

Signatar

Dokumentet er digitalt signert



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Nabolagsprofil

Vedafjellveien 12D - Nabolaget Skaret - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kleivane skole Linje 28	6 min 0.5 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	10 min 4.5 km
Stavanger Sola	21 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.2 km

Skoler

Kleivane skole (1-7 kl.) 318 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	6 min 3.1 km
Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	6 min 3.2 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	9 min 3.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

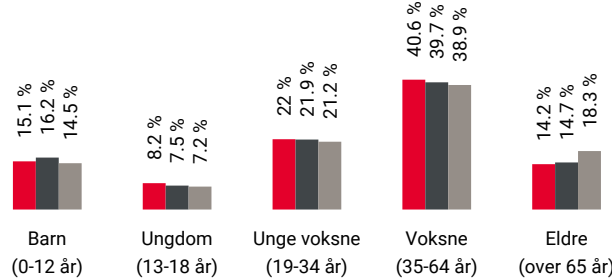
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skaret	1 820	798
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skaarlia barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Kleivane barnehage (1-5 år) 169 barn	14 min 1.3 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Skaarlia PostNord	14 min 1.2 km
Coop Extra Austrått	22 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



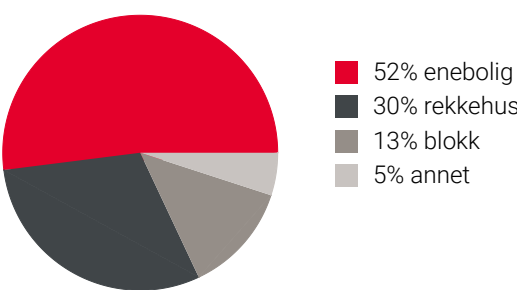
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

Kleivane flerbrukshall	5 min
Iglemyr stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min 1.9 km
Everybody Gym & Fitness	7 min
City Gym Sandnes	8 min

Boligmasse



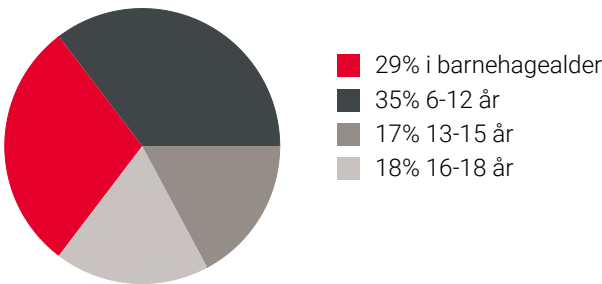
«Flott boligområde, nær naturen!»

Sitat fra en lokalkjent

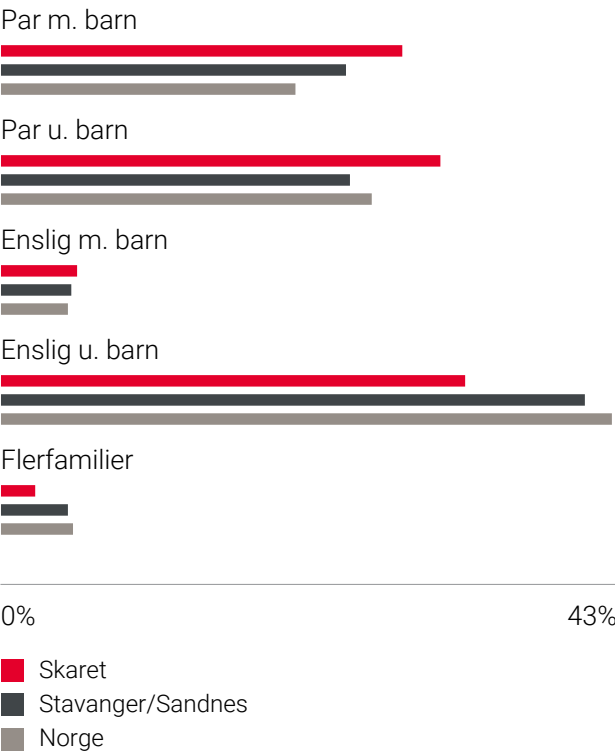
Varer/Tjenester

Maxi Sandnes	8 min
Apotek 1 Hana	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

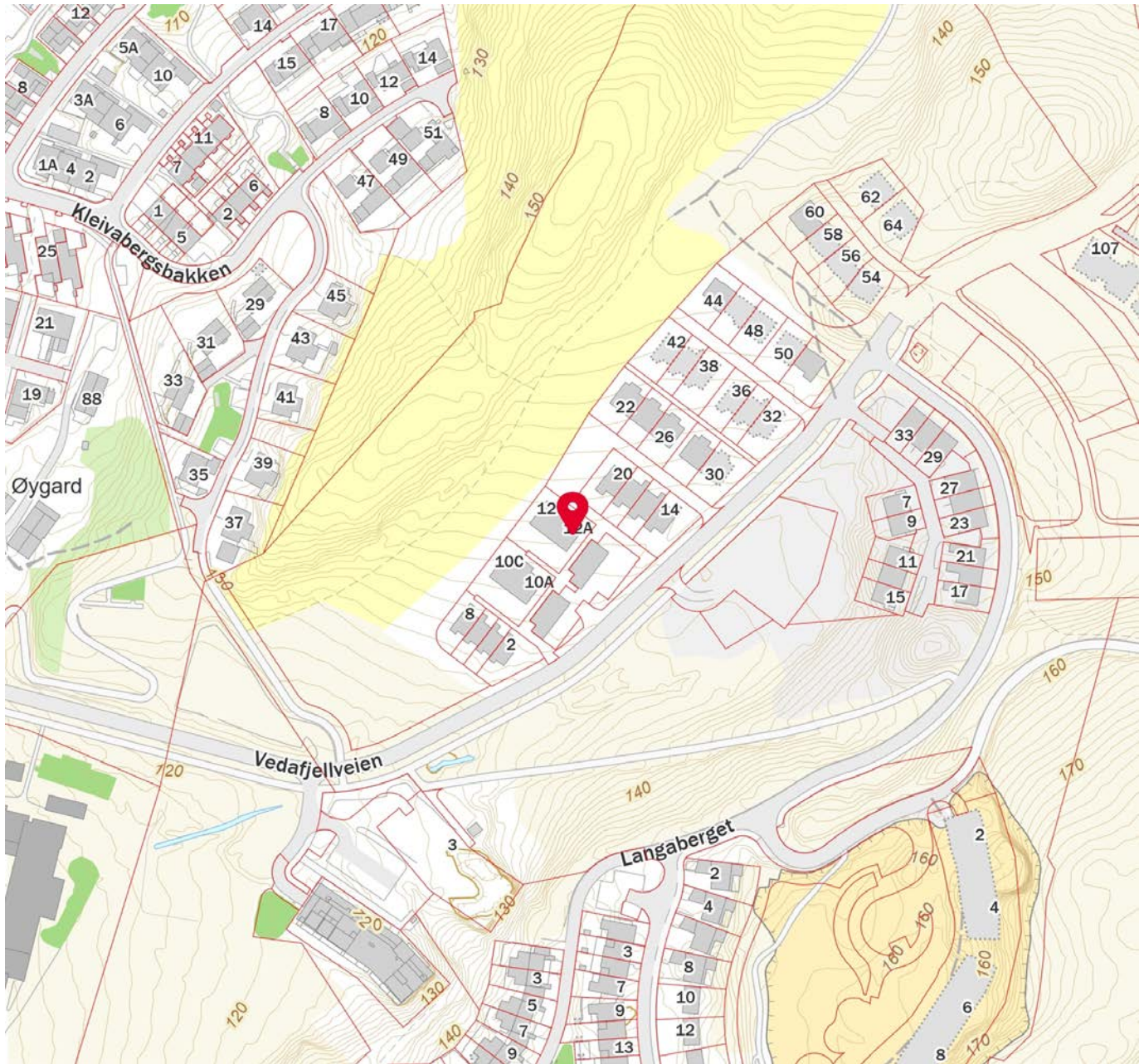
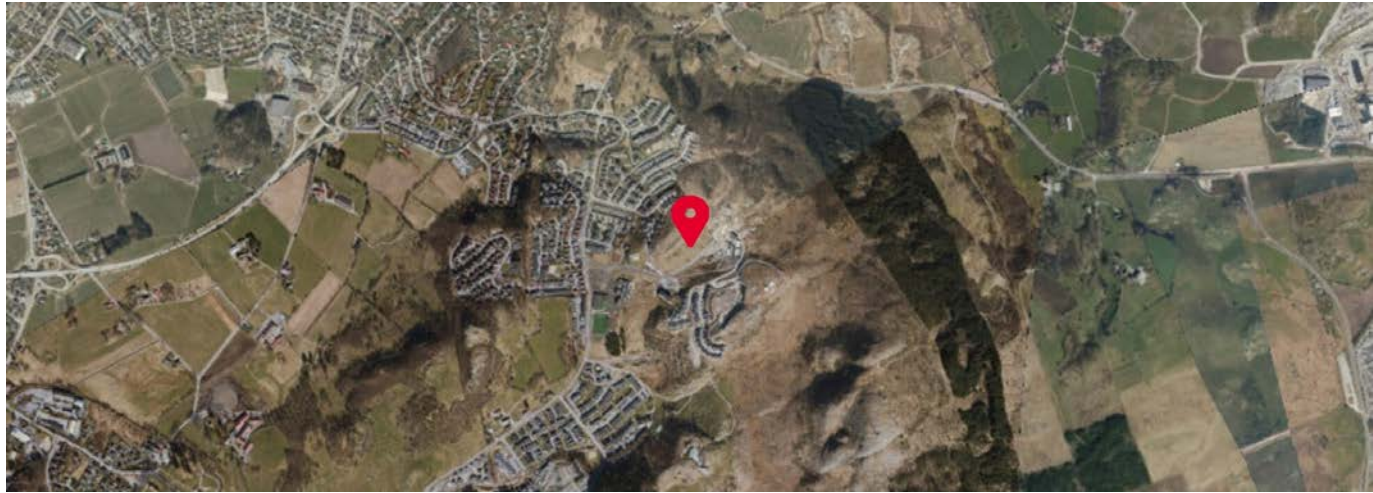


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Vedafjellveien 12D
4336 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre