

Reilstadvegen 28

REILSTAD/FINNØY

notar



Prisantydning Kr 7 290 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 169/169 kvm Megler Svein Magnus Melgaard Tlf 404 07 662

NOTAR.NO

notar



Reilstadvegen 28

Ny enebolig med panoramautsikt mot sjøen. Høy standard og svært god planløsning.

Adresse	Reilstadvegen 28 4160 FINNØY
Prisantydning	Kr 7 290 000,-
Omkostninger	Kr 38 990,-
Totalpris	Kr 7 328 990,-
BRA-i/BRA Total	169/169 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2026
Soverom	4

Velkommen til Reilstadvegen 28!

Dette er en unik mulighet til å kjøpe en ubebodd enebolig med høy standard. Pluss på med nydelig sjøutsikt og gode solforhold, og du har en bolig som skiller seg ut fra resten av markedet.

God planløsning, kombinert med store vindusflater, gir en god romfølelse samtidig som det forsterker den flotte utsikten. Fra stue og kjøkken er det utgang til solrike uteplasser.

Kun etablerte og profesjonelle firmaer involvert i byggeprosessen.

Rolig og barnevennlig beliggenhet, med kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og bussforbindelser.

Innhold:

1.etg.: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom m/omklingsrom, gjestetoalett, veranda og terrasse

U.etg.: Gang, stue, bad, 3 soverom, teknisk rom og bod.

Velkommen til visning!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Svein Magnus Melgaard

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF/ Partner
404 07 662 / smm@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	19
Nøkkelinformasjon	23
Vedlegg	30
Budgivning	51

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Stue - bildet taler for seg selv



Stue - ekstra takhøyde gir en fantastisk romfølelse



Stue



Kjøkken - tidløst og lekkert.



Kjøkken



Kjøkken - bildet trenger ingen nærmere forklaring



Bad 1.etg. - flislagt med varme i gulv



Bad 1.etg. - henger naturlig sammen med hovedsoverom



Soverom 1



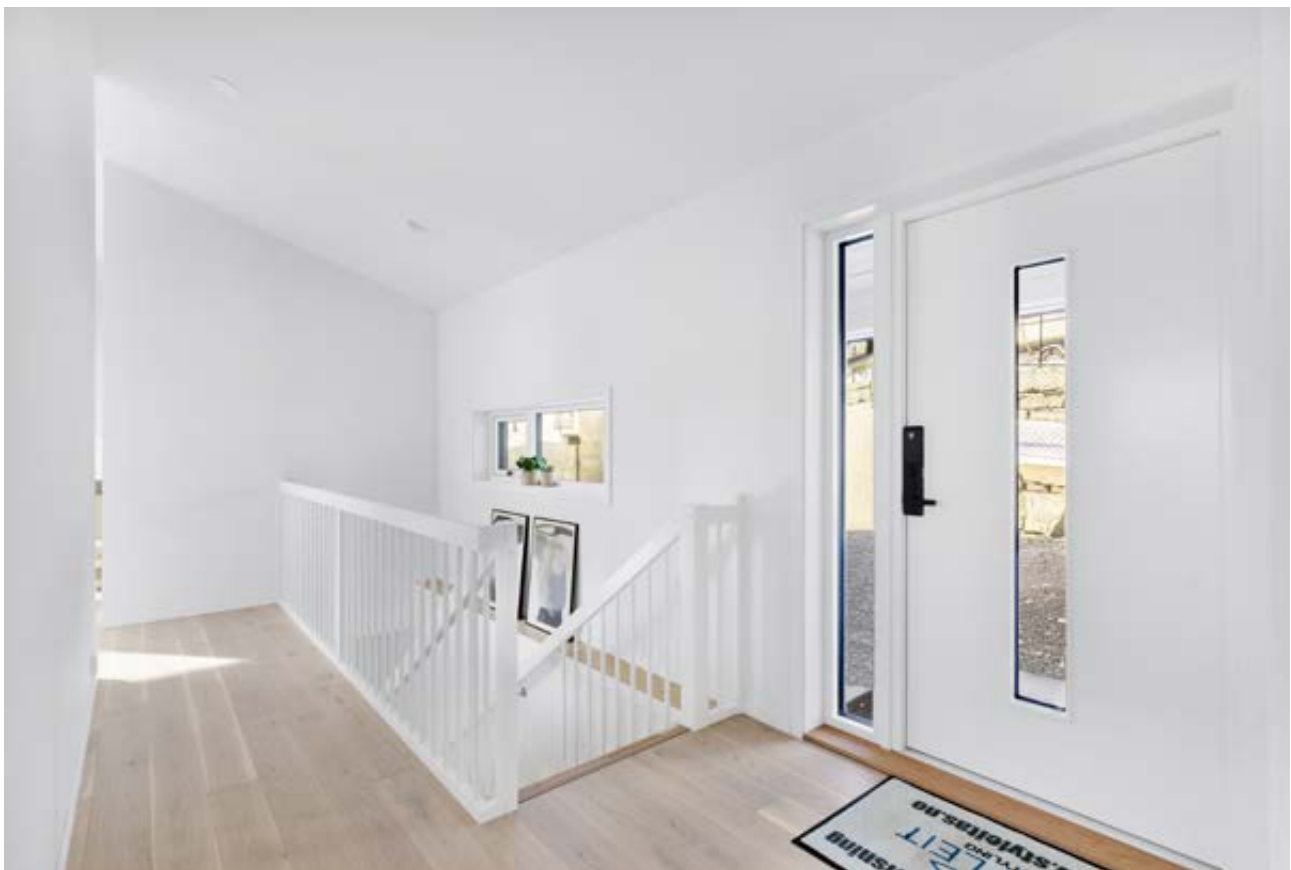
Soverom 1 - utgang til sørvendt veranda



Soverom 1 - utsikt



Toalett - praktisk gjestetoalett



Entre



Veranda - sørvendt med gode solforhold



Veranda



Stue u.etg. - lys og romslig



Stue u.etg.



Bad u.etg. - tidløst og moderne



Bad u.etg



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Soverom 3



Terrasse - sør/vestvendt



Terrasse

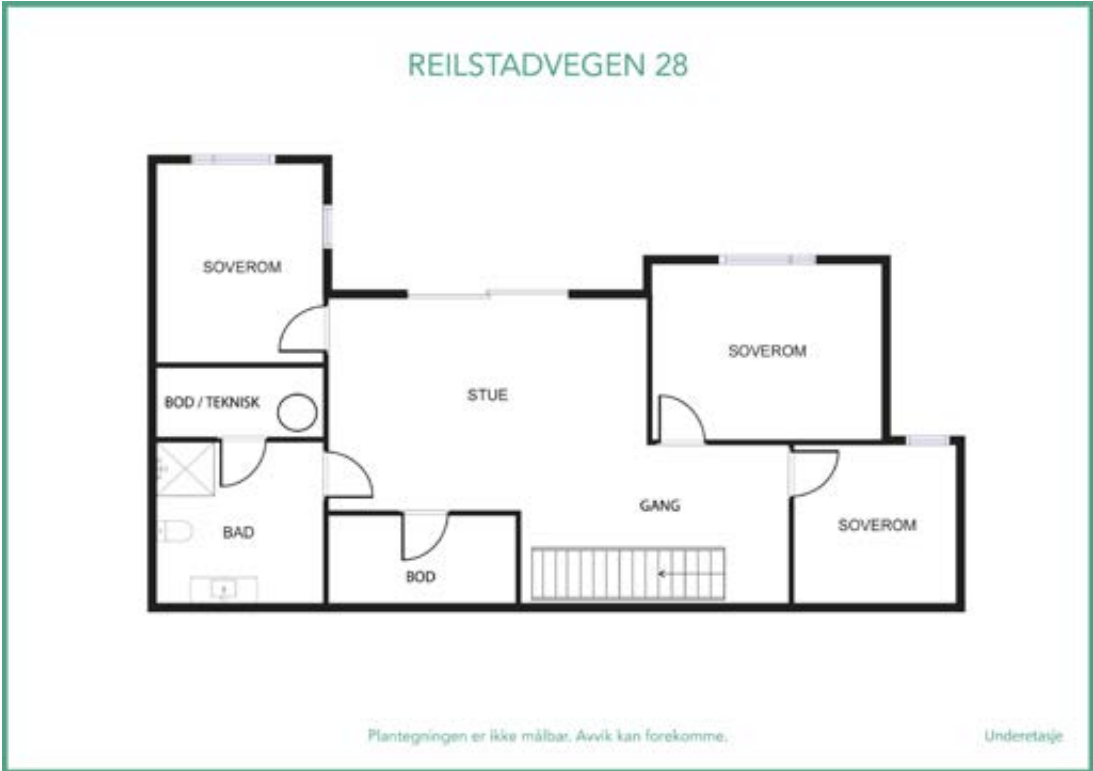
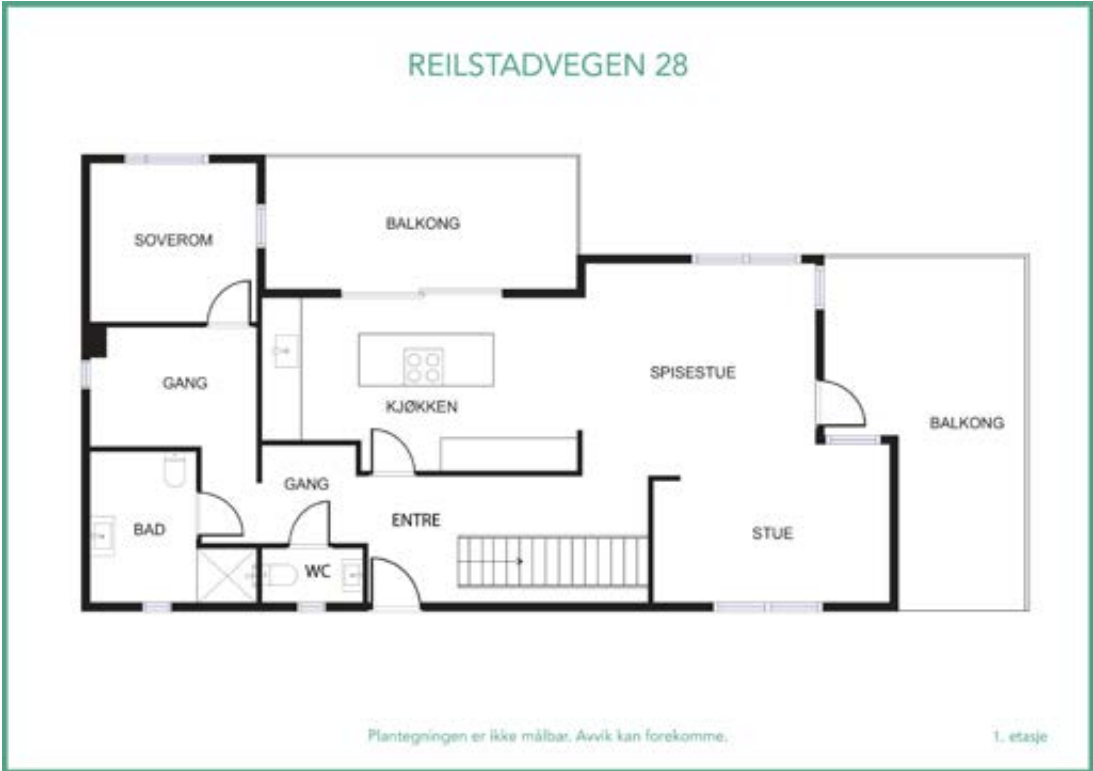


Fassade



Fassade

Plantegninger



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Reilstadvegen 28 ligger rolig og barnevennlig til på Reilstad. Boligen ligger på en høyde, som sørger for panoramautsikt og svært gode solforhol

Området er kjent for sine landlige omgivelser med kort avstand til sjøen, noe som gir gode muligheter for fiske og båtliv.

Ca. 5 min. kjøring til Judaberg, hvor du finner skole, barnehage, diverse butikker m.m Flotte tur og rekreasjonsområder i nærområdet.

Alt i alt er dette et rolig nabolag, noe som gjør det til et ideelt sted for familier og de som ønsker en rolig tilværelse. Det er også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, perfekt for friluftsentusiaster.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nabolagsprofil

Reilstadvegen 28 - Nabolaget Judaberg - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Offentlig transport

Nedrabø	11 min
Linje 10, N89	10.9 km
Stavanger Sola	46 min

Skoler

Finnøy skule (1-10 kl.)	7 min
364 elever, 22 klasser	4.5 km
Randaberg videregående skole	28 min
850 elever	30.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	36 min
250 elever, 19 klasser	35.3 km

«Landlige omgivelser med kort avstand til sjø, fiske og båtliv»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

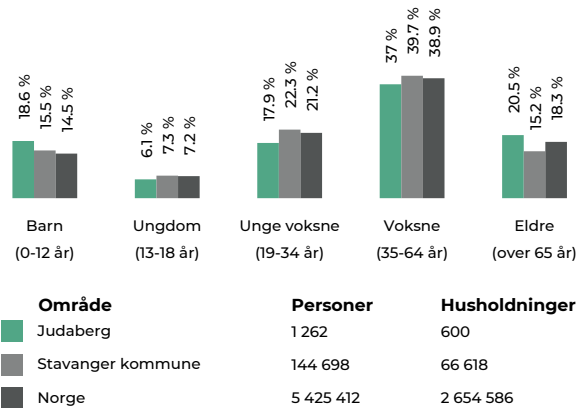
Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Finnøy (1-5 år)	4 min
36 barn	3 km
Hagatoppen barnehage (1-5 år)	6 min
60 barn	4.1 km
Talgje barnehage (2-5 år)	10 min
17 barn	9.7 km

Dagligvare

Kiwi Finnøy	4 min
Coop Extra Finnøy	5 min
Post i butikk	3.9 km



Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Båt/ferge

Trafikk

Lite trafikk 91/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

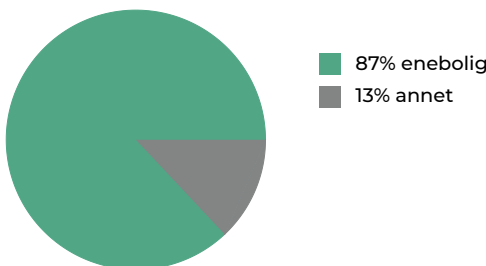
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽ Reilstad ballbinge	4 min 🚶
Ballspill	0.4 km
⚽ Leikvoll stadion	3 min 🚶
Fotball	2.4 km
🏊 SKY Fitness Randaberg	26 min 🚶
🏊 Randaberg Arena (trimrom)	26 min 🚶

Boligmasse

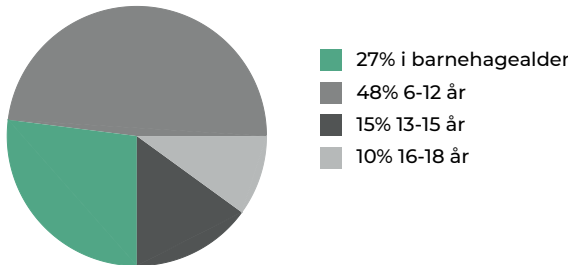


Varer/Tjenester

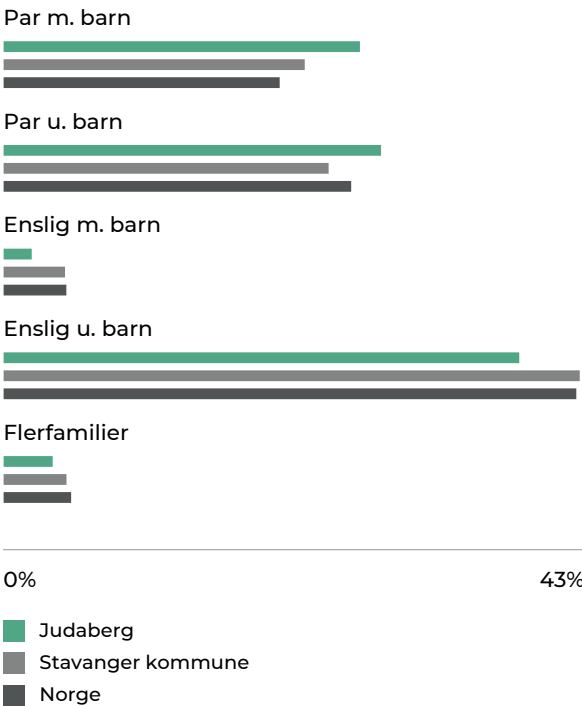
📍 Ryfylke apotek

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Reilstadvegen 28, 4160 FINNØY

OPPDRAKSNUMMER

12-0025/26

SELGER

Blink Eiendomsutvikling AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 104, bruksnummer 158,, ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav B.

TOMT

Eiet tomt på 581 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er bebyggt. Tomten leveres som fremvist på visning, og vil ikke bli ytterligere opparbeidet.

BYGGEÅR

2026

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2016.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Brødrene Medalen AS

Beskrivelse: Ny bolig

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Ny bolig

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ny bolig

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Smart Elektro

Beskrivelse: Ny bolig

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Ny bolig

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Blinkhus BT Stavanger

Beskrivelse: Ny bolig

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Kommuneplan Delområder på Reilstad, inkl. områder som inngår i detaljreguleringsplan kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg til Judaberg, enten langs fv. 519 eller gjennom boligområdene på Reilstad er planlagt og sikret etablert. Før utbygging av delområder skal en forholdsmessig del av tursti være sikret etablert.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Privat avløp/renseanlegg.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 581.64 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B422.

Kommuneplan Delområder på Reilstad, inkl. områder som inngår i detaljreguleringsplan kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg til Judaberg, enten langs fv. 519 eller gjennom boligområdene på Reilstad er planlagt og sikret etablert. Før utbygging av delområder skal en forholdsmessig del av tursti være sikret etablert.

OPPVARMING

Elektrisk

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.

PARKERINGSFORHOLD

I gårdsrom

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg og privat veg. Gnr. 4 - Bnr. 24 har gitt rett til at Gnr. 4 - Bnr. 157 og 158 har veirett gjennom eiendommen og frem til hovedvei.

Tilknytning vann: Tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp: Privat kloakk. Private stikk- og fellesledninger. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Felles vedlikeholdsplikt. Vedlikehold av veien er alle parter ansvar.

Gnr. 4 bnr. 24 har rett til å ha sin avløpsledning over eiendommen.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 20.01.2026 i

følge Stavanger kommune

INNHold

1.etg.: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom m/omklingsrom, gjestetoalett, veranda og terrasse

U.etg.: Gang, stue, bad, 3 soverom, teknisk rom og bod.

STANDARD

Eiendommen var ferdigstilt 20.01.2026 og har aldri vært bebodd.

Se vedlagte rom- og leveranseskjema som følger vedlagt i salgsoppgaven.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

AREALER

BRA - i: 169 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 82 m² 3 soverom, bad, stue, bod, tekniskrom

1. etasje

BRA-i: 87 m² Gang, soverom, bad, gjestetoalett, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse og veranda

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Arealene er hentet fra byggegodkjente tegninger.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 290 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendommen er nylig ferdigstilt. Det er dermed ikke utregnet endelige kommunale avgifter.

ANDRE UTGIFTER

Medlemsskap i Reilstad kloakklag. Kontigent på kr. 1 250,- pr år pr. 2025. Laget har pr. 31.12.25 kr. 370 000,- på konto.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Eiendommen er nylig ferdigstilt. Det foreligger dermed ikke formuesverdi på eiendommen pr i dag. (Skatteetatens boligkalkulator beregner ikke verdi fra 2026)

OMKOSTNINGER

kr. 7 290 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 20 000,- (Dokumentavgift av tomteverdi kr. 800 000,-)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 38 990,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 328 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1103/104/158:

10.04.2014 - Dokumentnr: 296988 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2014 - Dokumentnr: 325908 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:24

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2014 - Dokumentnr: 325908 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:157

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

15.09.2016 - Dokumentnr: 839907 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:24

Kan ikke slettes uten samtykke rettighetshaver

10.04.2014 - Dokumentnr: 296977 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:104 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1492295 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1141 Gnr:4 Bnr:158

10.04.2014 - Dokumentnr: 296988 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:24
Bestemmelse om vannledning

24.04.2014 – Dokumentnr: 325908 – Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:24

24.04.2014 – Dokumentnr: 325908 – Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:24
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

24.04.2014 – Dokumentnr: 325908 – Bestemmelse om
kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:157
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

23.04.2015 – Dokumentnr: 354612 – Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:104 Bnr:95

FORSIKRINGSSKAP
Fremtind

POLISENUMMER
20233262

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å
anse som en skisse(r).

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere
utvasket mellom visning og overtakelse.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

27.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR – Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Svein Magnus Melgaard, Daglig leder/ Eiendomsmegler
MNEF/ Partner
Epost: smm@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.56% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	11 250,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	9 875,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 750,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	4 375,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt (inkludert)	kr.	0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om
meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering
utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men
kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet
Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen seks måneder etter fullføringen av boligen, skal selger stille garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og kjøperen er forbruker.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at

budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

REILSTADVEGEN 28

Selgers egenerklæring datert 20.02.26, energimerking, leverandør- og romskjema, plantegninger og situasjonskart

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0025/26	

Selger 1 navn
Erik Larsen

Gateadresse	
Reilstadvegen 28	
Poststed	Postnr
FINNØY	4160

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 12-0025/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny bolig
Arbeid utført av	Brødrene Medalen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny bolig
-------------	----------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny bolig
-------------	----------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny bolig
Arbeid utført av	Smart Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny bolig
-------------	----------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny bolig
Arbeid utført av	Blinkhus BT Stavanger

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommuneplan Delområder på Reilstad, inkl. områder som inngår i detaljreguleringsplan kan ikke bygges ut før gang- og sykkelveg til Judaberg, enten langs fv. 519 eller gjennom boligområdene på Reilstad er planlagt og sikret etablert. Før utbygging av delområder skal en forholdsmessig del av tursti være sikret etablert.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Privat avløp/renseanlegg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Larsen	a5e99b79ee10e7ca091ad a8d8e15b8973fe7c950	20.02.2026 08:59:49 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



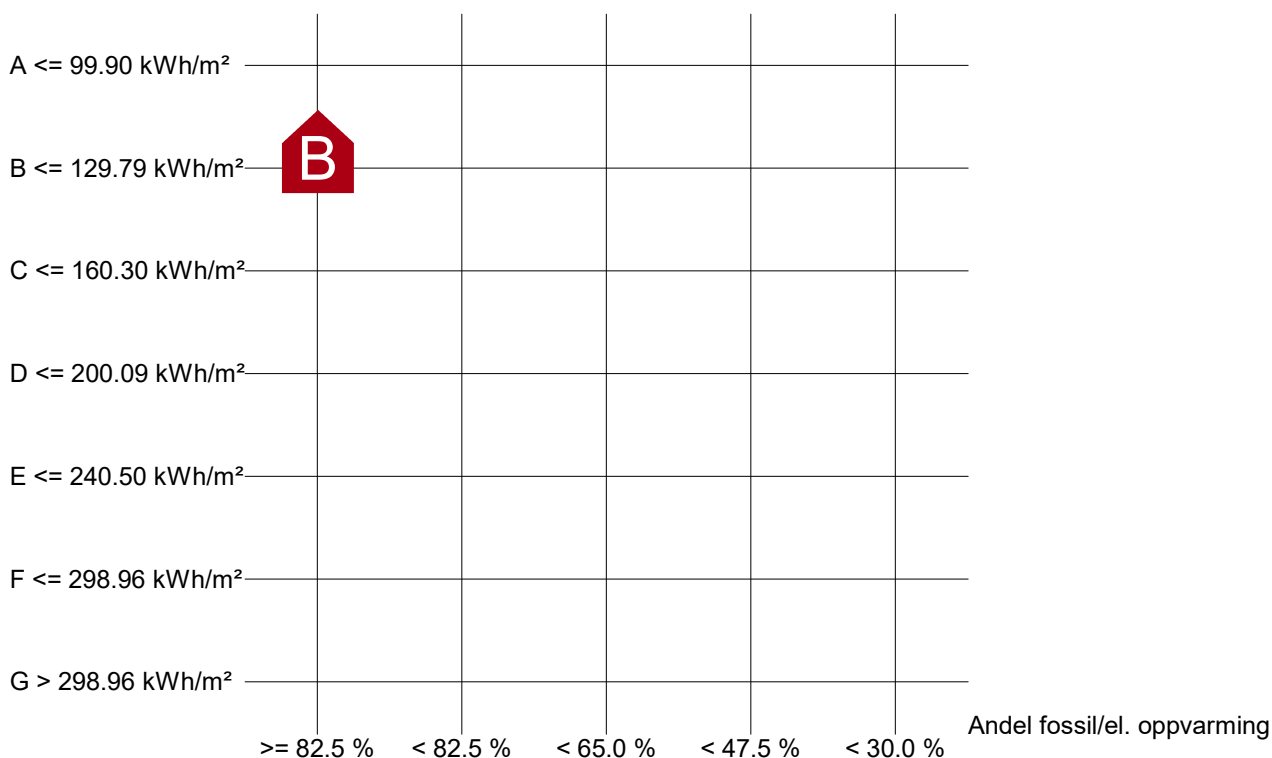
SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 10:45 11/3-2025
Programversjon: 6.019
Simuleringsansvarlig: SG
Firma: Bjerkreim Trelast AS
Inndatafil: C:\...\Energiberegning - Reilstadvegen 28.smi
Prosjekt: Reilstadvegen 28
Sone: Hele boligen ;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 119.39 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 100.0 %

Beregnet levert energi	
Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	119 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	119 kWh/m²

BLINKHUS BT STAVANGER A/S

Adresse
Bjødnabeen 4
4031 STAVANGER

Org.nr 981099494
Telefon 51 56 52 00
E-post erik.l@blinkhus-sv.no



KUNDE: Blink Eiendomsutvikling AS			DATO:	16.02.26
INNV. DØRER	Type/ev. glass	Produsent	Utførelse/farge på dør	Farge på karm. Ev. dempelist
1. og U. etasje	Slett	Bygg 1	Hvit	Hvite karmen
Evt. skyvedører	Slett	Bygg 1	Hvit	Hvite karmen
Dørvrider	Børstet krom			
VENTILASJON	Type	Produsent	Rørtype	Ev. kommentar
Hoved boenhet	Balansert	Systemair	Spiro	
VINDU	Type	Farge på vindus karmen, utvendig og innvendig	Farge på utføring + ev. alu,	Eventuelt listfritt
1. og U. etasje	NorDan	Hvitmalt	Sort alu. bekl.	
UTV. DØRER	Type/utførelse	Farge på dør karmen, utvendig og innvendig	Farge på utføring.	Eventuelt listfritt
Hoveddør	NorDan med ID lock	Hvitmalt	Hvit	
Garasje, bod	-	-	-	Ekskl. Garasje/bod, leveres ikke
KLEDNING	Type	Dimensjon	Behandling + fargekode	Ev. kommentar
Stående kledning	Furu, impregnert	19 x 148 mm	Grunnet og mellomstrøk sort	
Liggende kledning	Furu, impregnert	19 x 148 mm	Grunnet og mellomstrøk hvit	
BALKONG / TERRASSE	Gulv	Rekkverk	Behandling/farge	Ev. kommentar
Terrasse/balkong	28x120 furu impregnert	Glassrekkverk, sorte stolper og topprekke	-	
TAKRENNER	Type	Produsent	Farge	Ev. kommentar
	Aluminium	Grøvik	Sort	Sorte beslag
TAKTEKKING	Type	Produsent	Farge	Ev. kommentar
	Betong	Skarpnes	Sort	Dobbelkrummet
RØRLEGGER	Firma	Pristilbud	Vedlegg datert:	Ev. kommentar
	Steinnes VVS	Iht. vedlegg	09.12.24	
ELEKTRIKER	Firma	Pristilbud	Vedlegg datert:	Ev. kommentar
	Elektro Smart	Iht. vedlegg	05.03.25	Downlights bad. Reserverør for evt. downlights stue/kjøkken og utendørs. Varmekabel bad.
FLIS/MURER	Firma	Pristilbud	Vedlegg datert:	Ev. kommentar
	Brødrene Medalen	Iht. vedlegg	04.12.24	60x60 fliser på gulv og vegg i dusj, 5x5 fliser gulv i dusj.
MALER	Firma	Pristilbud	Vedlegg datert:	
	Meik/			Malt gips, klasse K2.

BLINKHUS BT STAVANGER A/S

Adresse
Bjødnabeen 4
4031 STAVANGER

Org.nr 981099494
Telefon 51 56 52 00
E-post erik.l@blinkhus-sv.no



	Brødrene Medalen			
KJØKKEN	Type	Produsent	Veil,uts.pris/ev. tilbud	Ev. kommentar
	Kjøkkensenteret Egersund	Nettoline, Gorenje	-	Kjøkken med hvitevarer
TRAPP	Tresort	Spiler/rekkverk	Håndlist	
	Furu/eik	Hvitmalt	Hvitmalt	Eiketrinn
Ovn/peis/stålppe	Type	Produsent	Farge	Ev. kommentar
	-	-	-	Pipe avsluttet i himling leveres før innflytting, ildsted kan leveres som tilvalg etter avtale
Garasjeport (dersom aktuelt)	Type	Produsent	Farge	Ev. kommentar
Garasjeport	-	-	-	Eksl. garasje, leveres ikke
Utvendige områder	Planert	Asfalt/stein	Plen/planter	Ev. kommentar
Gardsrom	Planert	-	-	
Hage	Planert	-	-	
DATO :		SIGN:		

BLINKHUS BT STAVANGER AS

Adresse
Bjødnabeen 4
4031 STAVANGER

Org.nr 981 099 494
Telefon 51 56 52 00 Mobil
Email erik.l@blinkhus-sv.no

**KUNDE: Blink Eiendomsutvikling AS****ROMSKJEMA – 1. ETASJE****DATO: 16.02.26**

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	SKRÅ HIMLING	LISTVERK	KOMMENTAR
Entre/gang	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	Malt gips	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Wc	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Stue/kjøkken	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	Malt gips	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	Kjøkken med hvitevarer. Pipe for evt. ildsted.
Soverom	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Garderobe	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	Ekskl. garderobe-skap
Bad	Gulvfliser, 60x60/5x5	Veggfliser i dusj/ malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: Sokkelfliser	

DATO: _____ Signatur _____

Skjema 4 – Håndbok tilbud

BLINKHUS BT STAVANGER AS

Adresse
Bjødnabeen 4
4031 STAVANGER

Org.nr 981 099 494
Telefon 51 56 52 00 Mobil
Email erik.l@blinkhus-sv.no

**KUNDE: Blink Eiendomsutvikling AS****ROMSKJEMA – U. ETASJE****DATO: 16.02.26**

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	SKRÅ HIMLING	LISTVERK	KOMMENTARER
Stue/trapp	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Bod	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Soverom	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Soverom	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Soverom	Parkett, 1 stavs eik	Malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: 10x58 hvitmalt	
Bad/vask/teknisk	Gulvfliser	Veggfliser i dusj/ malt gips	Malt gips	-	Tak: Listefritt Karm: 10x58 hvitmalt Gulv: Sokkelfliser	

DATO: _____ Signatur _____

BLINKHUS BT STAVANGER AS

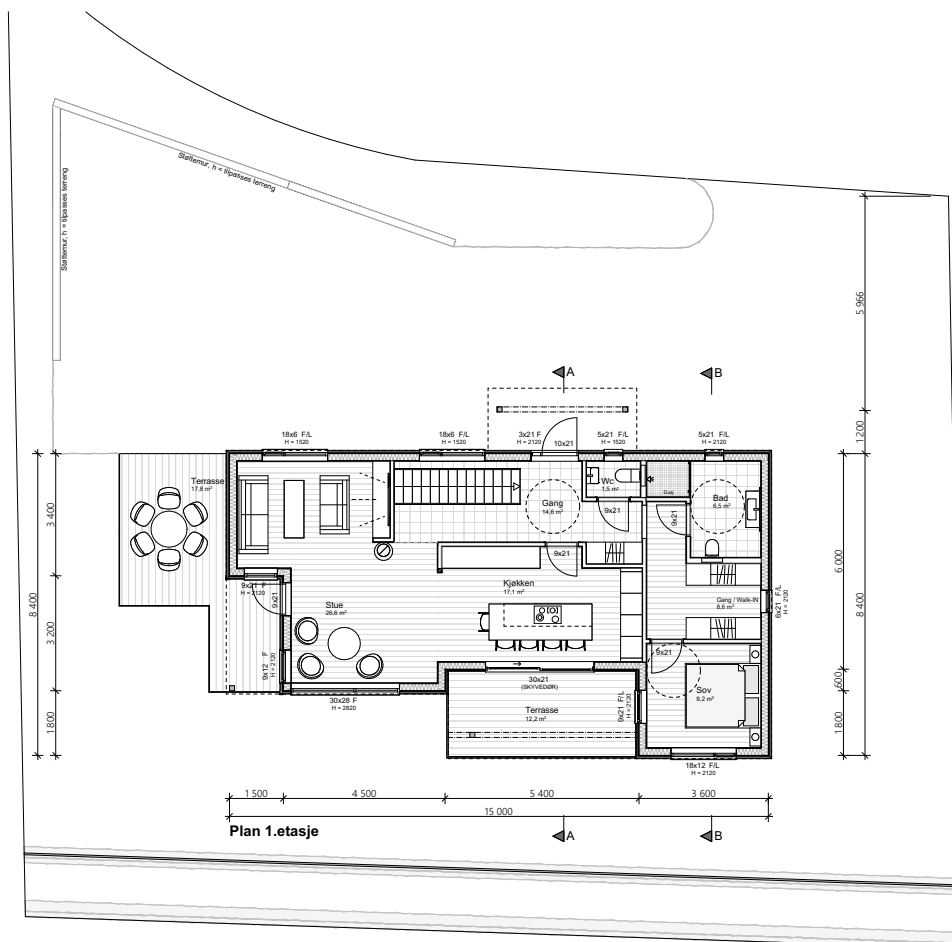
Adresse
Bjødnabeen 4
4031 STAVANGER

Org.nr 981 099 494
Telefon 51 56 52 00 Mobil
Email erik.l@blinkhus-sv.no

**KUNDE: Blink Eiendomsutvikling AS****GARASJE - UTV.BOD – BALKONG - TERRASSE****DATO: 16.02.26**

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	SKRÅ HIMLING	LISTVERK, hvitmalt	KOMMENTARER
Terrasse hhv. stue og kjøkken	Impregnerert materiale	-	-	-	-	Glassrekkverk. Ekskl. evt. markterrasse.

DATO: _____ Signatur _____



DALANE EIENDOMSSKAP AS

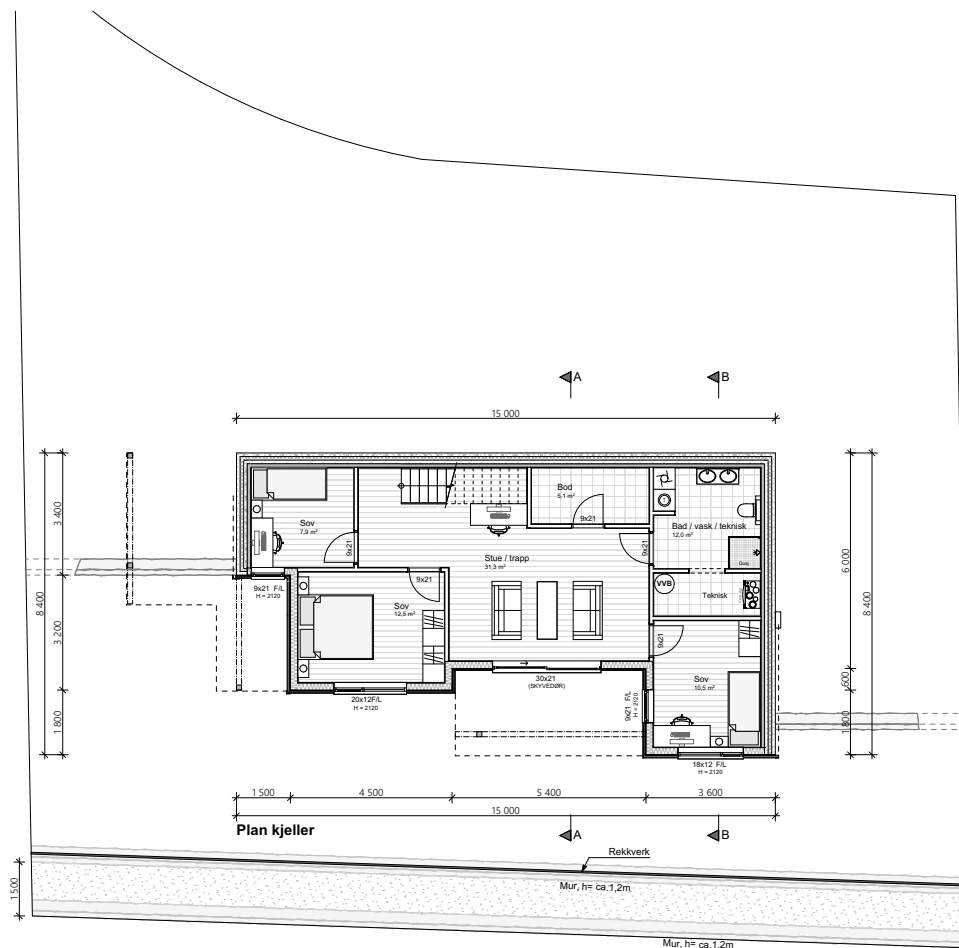
Nesjane 7
4389 VIKESA
(+47) 51 45 40 50

REILSTADVEGEN 28, Finney [Gnr./ bnr : 104 / 158]
Stavanger kommune

Plan 1. etasje

Utgangspunkt	Skjema	2008	Dato	14.02.20	Blad	1/108	Figurert	101	Rev.	F
--------------	--------	------	------	----------	------	-------	----------	-----	------	---

Fotostill. kopier, utskrift eller på net eller andre trykknings eller samlinger



DALANE EIENDOMSSKAP AS

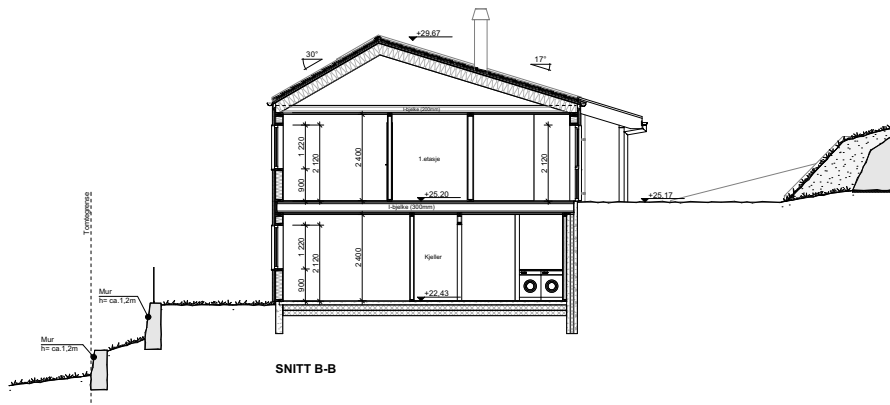
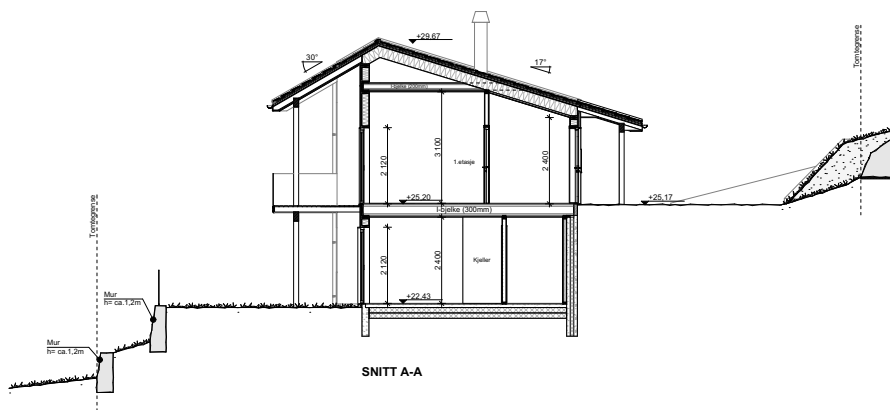
Nesjane 7
4389 VIKESA
(+47) 51 45 40 50

REILSTADVEGEN 28, Finney [Gnr./ bnr : 104 / 158]
Stavanger kommune

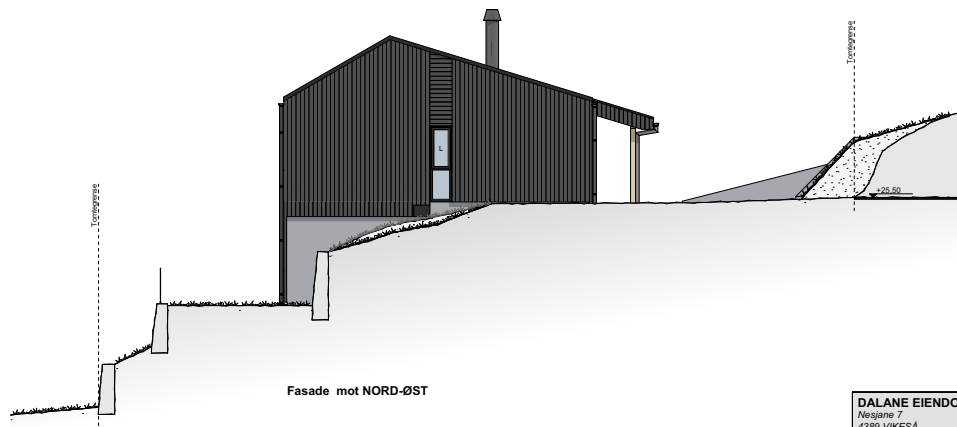
Plan kjeller

Utgangspunkt	Skjema	2008	Dato	14.02.20	Blad	1/108	Figurert	102	Rev.	F
--------------	--------	------	------	----------	------	-------	----------	-----	------	---

Fotostill. kopier, utskrift eller på net eller andre trykknings eller samlinger



DALANE EIENDOMSSKAP AS					
Nesjane 7					
4389 VIKESA					
(147) 51 45 40 50					
REILSTADVEGEN 28, Finney [Gnr./ bnr : 104 / 158]					
Stavanger kommune					
Snitt					
Utsnittet	Skala	1:500	14.02.25	1:100	
103				F	



DALANE EIENDOMSSKAP AS					
Nesjane 7					
4389 VIKESA					
(147) 51 45 40 50					
REILSTADVEGEN 28, Finney [Gnr./ bnr : 104 / 158]					
Stavanger kommune					
Fasader					
Utsnittet	Skala	1:500	14.02.25	1:100	
104				F	



DALANE EIENDOMSSKAP AS			
Nesjane 7 4389 VIKESÅ (+47) 51 45 40 50			
Eiendomsmegler			
REILSTADVEGEN 28, Finnøy [Gnr./ bnr. : 104 / 158] Stavanger kommune			
Fasader			
Utgangspunkt:	Bygning: JG80N	Dato: 14.02.25	Blad: 1/100
Fotograf i kuppelen, dokumentert etter at noen bilder hadde blitt taget i den tidligere			
		Drøytningen: 105	Den: F



STAVANGER
kommune

SITUASJONSKART



Eiendom :

Gnr.: **104**

Bnr.: **158**

Fnr.:

Snr.:

Adresse: **REILSTADVEGEN 28, FINNØY**

Dato :

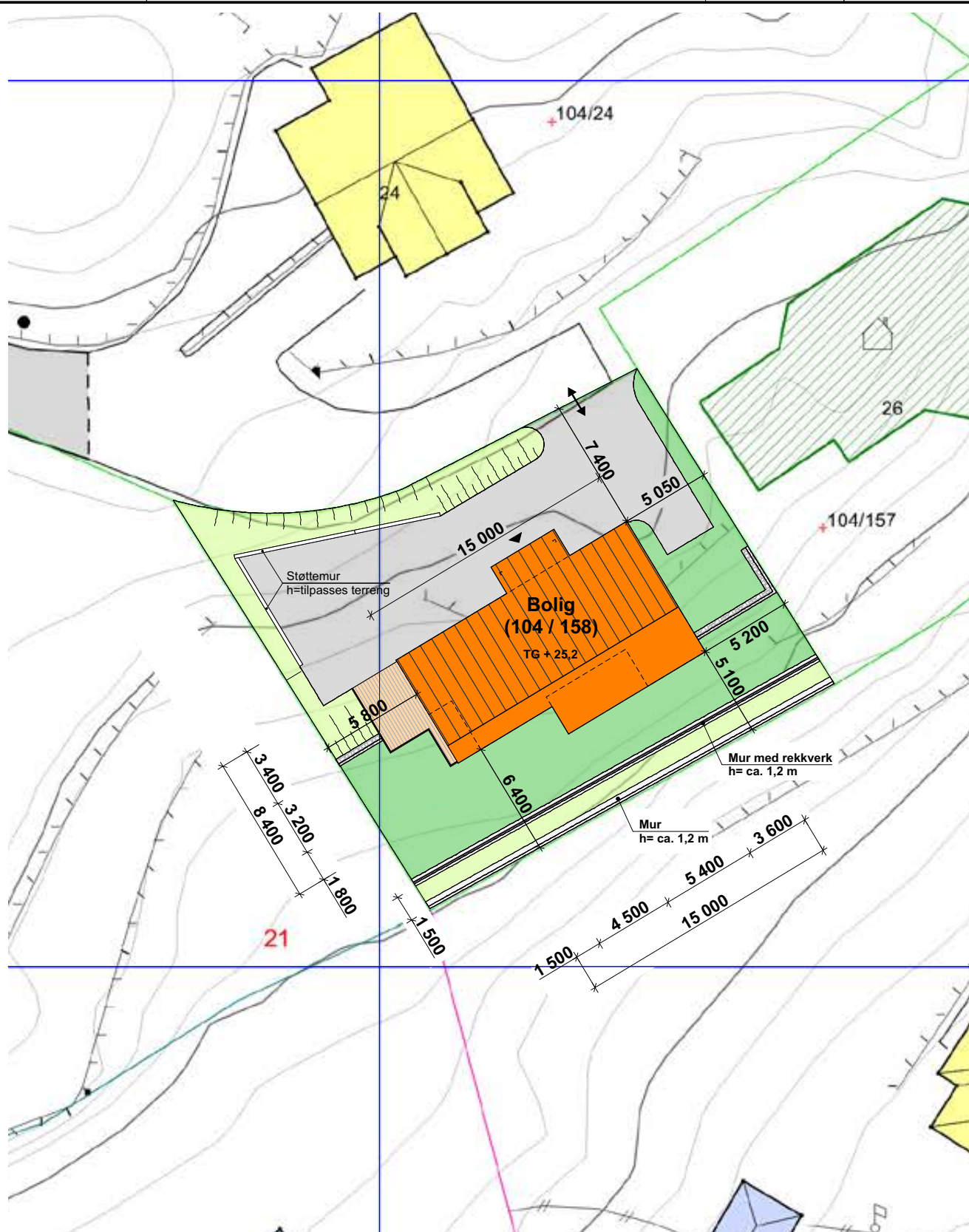
14.02.2025

Rev. :

F

Målestokk :

1:300



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

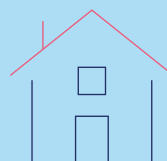
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0025/26

Adresse: Reilstadvegen 28, 4160 FINNØY, gnr. 104, bnr. 158
i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Svein Magnus Melgaard

Tlf: 40407662

Epost: smm@notar.no

Salgsoppgavedato: 27.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/