

Daleveien 286

SANDNES

notar



Prisantydning Kr 17 500 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 400/405 kvm Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



Daleveien 286

Når kun det beste er bra nok - Eksklusiv murvilla, spekket med påkostede kvaliteter

Adresse	Daleveien 286 4329 SANDNES
Prisantydning	Kr 17 500 000,-
Omkostninger	Kr 88 590,-
Totalpris	Kr 17 588 590,-
BRA-i/BRA Total	400/405 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	2025
Soverom	6

I Daleveien 286 får du noe helt spesielt, kom å se hva denne eiendommen i Dyrnesvika har å by på.

En ubebodd og moderne funkisvilla i mur - hvor både arkitektur, tekniske løsninger og romfordeling bærer preg av god planlegging.

Her ligger alt til rette for at man skal kunne nyte eiendommen og hverdagen til det fulle.

Komfort, funksjonalitet og det lille ekstra - i rolige og naturskjønne omgivelser.

- Etasjeskiller i betong, innvendige murvegger og stedstøpte trapper
- JKE-kjøkken m/steinplate, integrerte hvitevarer, kaffemaskin, to kjøl/frys
- Garasje med meget god takhøyde og bilheis til underetasjen.
- Innholdsrik planløsning m/ muligheter for utleie
- Boligen stod ferdig i 2025, lav dokavgift.
- Betydelig påkostet med gjennomgående materialvalg.
- Oppvarmet motstrømsbasseng

Notar Stavanger

Lars Hertervigs gate 5
4005 STAVANGER



Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner
484 34 848 / eo@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	32
Vedlegg	41
Budgivning	69

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





Eiendommen har en rekke ulike soner utendørs







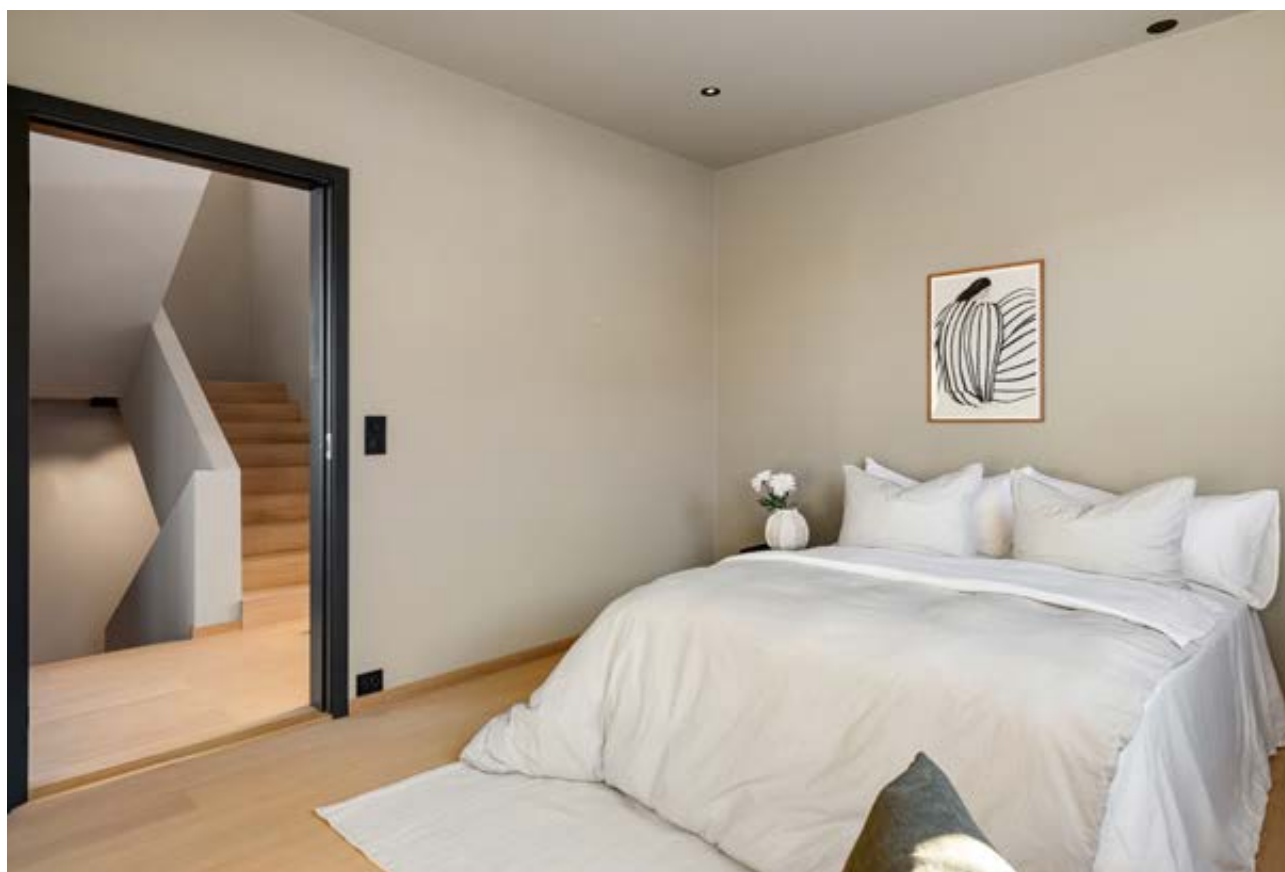
































Romslig garasje på 52 kvm med fasiliteter som egen garderobe og direkte inngang til kjøkkenet.







Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Daleveien 286 ligger i det attraktive nabolaget i Dyrnesvika, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

Området er kjent for sin nærhet til naturen og oppleves som svært trygt.

Offentlig transport er lett tilgjengelig

Sandnes sentrum er kun en kort kjøretur unna.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Aspervika skole som ligger 4 minutters kjøring unna, og Øygaard ungdomsskole som er 7 minutter unna.

Det finnes også flere barnehager i området, som feks Espira Sandtoppen naturbarnehage.

Dagligvarehandelen er praktisk ved Rema 1000 i Aspervika.

Utover dette finnes alt av servicetilbud og fasiliteter i sentrum.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Daleveien 286 - Nabolaget Gramstad - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

 Gramstad Linje 29	1 min  0.1 km
 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	9 min  5.4 km
 Stavanger Sola	24 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min  20.2 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	4 min  2.4 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	7 min  4.4 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	7 min  4.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	9 min  5.6 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	11 min  6.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min  4.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min  5 km

«Nær naturen»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

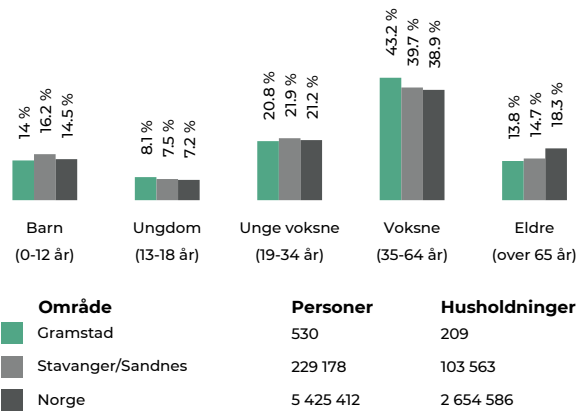
Naboskapet

Godt vennskap 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Sandtoppen naturbarnehage (1-5 år)	19 min  54 barn 1.7 km
Espira Taremareby barnehage (1-5 år)	20 min  66 barn 1.7 km
Gravarslia barnehage (1-5 år)	7 min  45 barn 4.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	3 min  2.3 km
Spar Hana	6 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

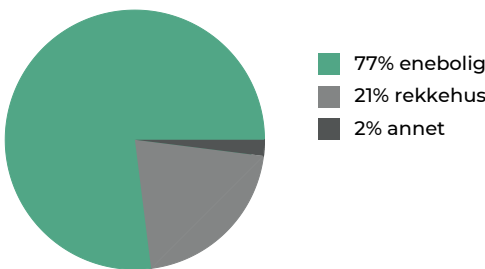
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Strondavika ballbinge	5 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Grevlingveien balløkke	23 min 🚶
Ballspill	1.9 km
🚴 City Gym Sandnes	6 min 🚗
🚴 SATS Sandnes	8 min 🚗

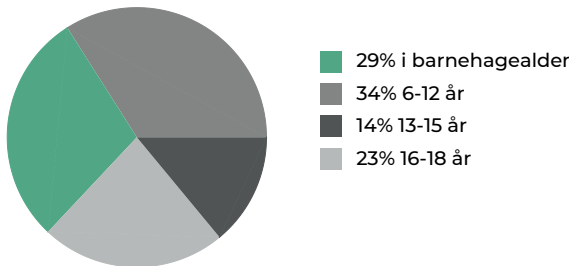
Boligmasse



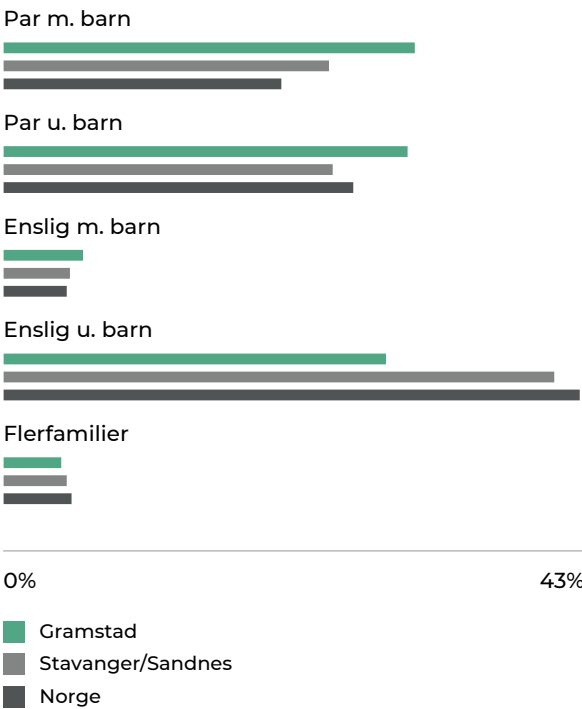
Varer/Tjenester

📺 AMFI Vågen	7 min 🚗
📺 Apotek 1 Hana	6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

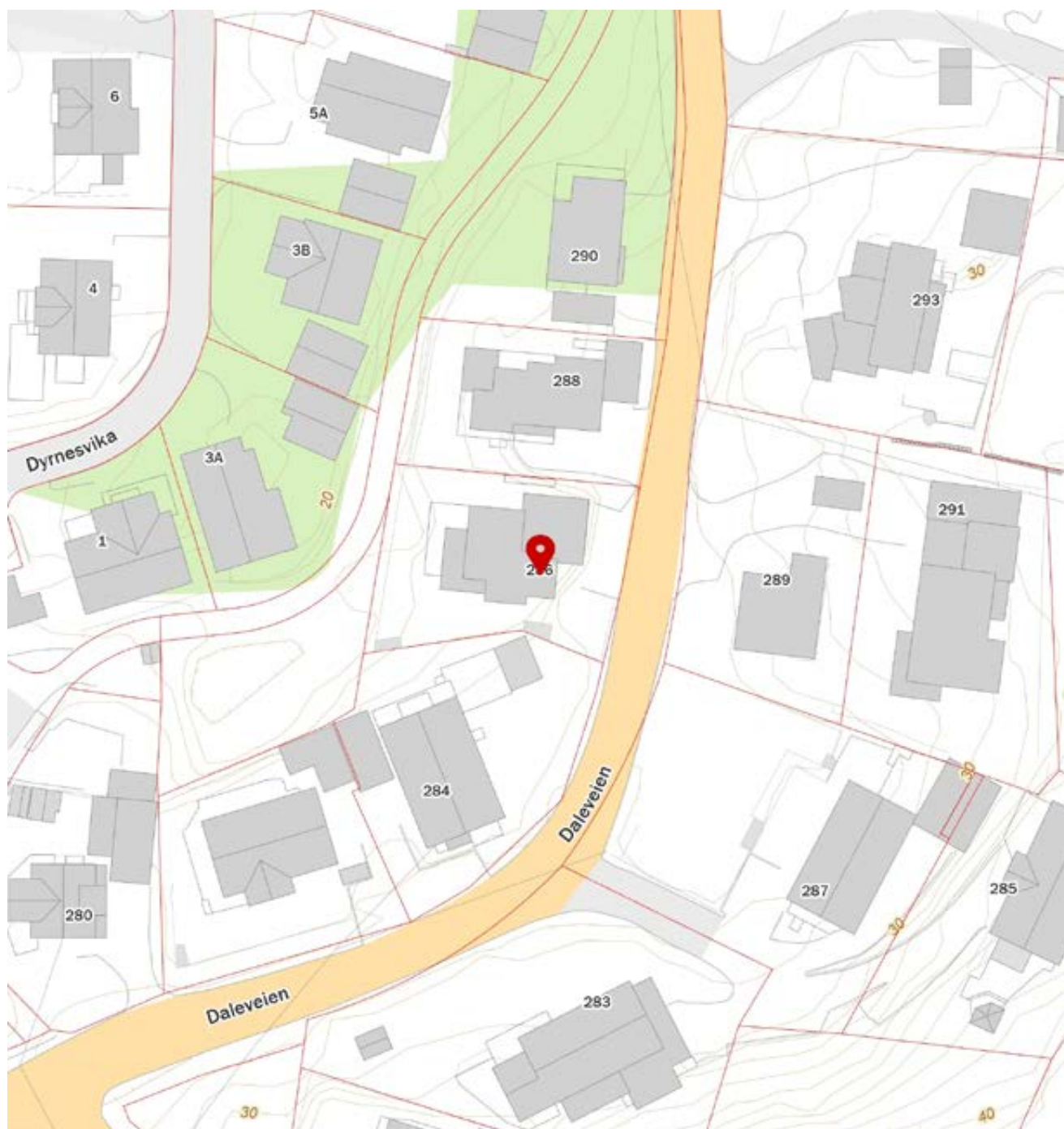


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Daleveien 286, 4329 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

12-0275/25

SELGER

Solhus Park AS

MATRIKKE

Gårdsnummer 1, bruksnummer 273,
i Sandnes kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav A.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

TOMT

Eiet tomt på 617 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt, med påkostet beplantning og materialvalg.

BYGGEÅR

2025

Byggearbeider ble påbegynt i 2017. Tomten og det meste av betongkonstruksjonene ble satt opp fra 2017 til 2020. Nåværende eier kjøpte og overtok prosjektet som råbygg i 2023. Resterende betongarbeider ble utført mellom 2023-2025. Arbeidet ble ferdigstilt i 2025. Ferdigattest utstedt 12.02.2025.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Eiendommen ble kjøpt i 2023.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Moldis Byggservice AS

Beskrivelse: Uavhengig kontroll utført av Takst-Gruppen AS

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

Ja

Beskrivelse: Ny bolig - Ferdigattest 11.02.25

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Ny bolig - Ferdigattest 11.02.25

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Rørlegger Sunde AS - fra 07.03.23 og Frem til Ferdigattest 11.02.25

Beskrivelse: Pers Rør AS frem til 07.03.23

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: Elektrikker 1 Sandnes AS frem til 03.07.23 og Acom Elektro AS frem til Ferdigattest

Beskrivelse: Ny bolig - Ferdigattest 11.02.25

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

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, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Opprinnelig tiltakshaver har utført noe arbeid under ansvarlig utførende Bekkhus Bygg og Entreprenør AS sin veiledning frem til 03.07.23 Utvendig og innvendig murpuss arbeid er utført av Moldis Byggservice AS frem til Ferdigattest 11.02.25

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Takspesialisten AS har utført taktekker arbeid

Beskrivelse: Tak og Terrasse tekkings arbeid

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

Ja

Beskrivelse: Godkjent Leilighet med 2 soverom, bad, bod, stue/kjøkken

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ny bolig- Ferdigattest 11.02.2025

Kommentar fra selger: Ny bolig- Ikke tatt i bruk -

Ferdigattest 11.02.2025

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål.

Gjeldende regulering er reguleringsplan 2011108 -

Detaljregulering for gang-sykelvei Fv. 317, Gramstad - Dale.

492 kvm av eiendommen ligger i kommuneplanen under faresone for ras- og skredfare. (Hensynssone 310_1.)

Eiendommen er omfattet av parkeringssone 4.

Reguleringsplaner under arbeid:

Id 202113 Navn Detaljregulering av Dale inkl. Fv 4494

Daleveien fra Gramstad til Dale, gnr 95 bnr 1-4 m.fl.

Planens plassering vises i dokumentet

Reguleringsplanforslag som følger i salgsoppgaven.

Reguleringskart med bestemmelser følger i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om

regulering

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

Boligen har garasje i 1. etasje og i underetasjen via bilheis.

Ellers parkering på egen eiendom.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Espira Sandtoppen naturbarnehage (1-5 år)

Espira Taremareby barnehage (1-5 år)

Gravarslia barnehage (1-5 år)

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.)

Hana skole (1-7 kl.)

Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.)

Vågen videregående skole (Videregående skole)

Gand videregående skole (Videregående skole)

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger Ferdigattest for Daleveien 286, "enebolig med utleiedel og garasje, fasadeendring, utendørs basseng og støttemurer, samt endring av gitt tillatelse med utvidelse av U.etasje og bruksendring av to rom i U.etasje", datert 12.02.2025.

Det ble gitt endring av tillatelse, utvidelse av u-etasje og bruksendring av to rom, 13.12.2024.

Se revidert plantegning av kjeller.

Herunder;

• Det søkes om etablering av en gang på 4,6 m2.

Rom er vist på tegningen som «Utvidet gang».

• Rom «Kjeller» på 19,85 m2 skal endres til kinorom (ikke varig opphold, ikke stue).
Kinorom er 20,1 m2.
• Rom «Kjeller» på 32,48 m2 skal endres til Billøfter / garasje (ikke varig opphold).
Det er ingen endring i areal.
Se vedlagt planskisse for denne etasjen.

Mur mot fylkesvei omfattes ikke av tiltaket.
Eier opplyser at dagens utforming er avklart med fylkeskommunen.

Det er mottatt byggetegninger fra Sandnes kommune, datert 10.11.2016.

I matrikkelen er boligen oppført med 2 boenheter, mens det på tegninger viser gjennomgang til utleiedelen, slik boligen er innredet i dag.
Av den grunn er benevnelsen godkjent utleiedel benyttet, foran godkjent sokkel-leilighet.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

2. Etasje:

BRA-i 74 kvm: Gang, 3 soverom og 2 bad.

1. Etasje:

BRA-i 145 kvm: Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken og garasjerom.

U. Etasje:

BRA-i 181 kvm: Vf, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller), garasjerom(kjeller) og 2 boder

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

STANDARD

Tekniske installasjoner:

- Svømmebasseng: Svømmebasseng med motstrøms anlegg. Varmepumpe for oppvarming av bassengvann. Automatisk justering av vannnivå og tilsetning av kjemikalier.
- Elektrisk anlegg: Oppgradert belysning inne og ute med astrour som styrer utebelysningen automatisk. Det er innlagt strøm i sykkelbod.
- Vannledninger: Det er innlagt vann i sykkelbod.
- Andre installasjoner: Robot klipper (Husqvarna).

Øvrige momenter om eiendommen:

- Påkostet med lekker belysning.
- Utstrakt bruk av stein, betong og glass.
- Meget gode sol- og utsiktsforhold.
- Separate balanserte ventilasjonsanlegg for hovedhuset og leiligheten
- Uteiedel har JKE-kjøkken med integrerte hvitevarer, to store soverom, bad, gang og bod

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.

INNBO OG LØSØRE

Uteområde. Robotklipper fra Husqvarna og robotstøvsuger for bassenget medfølger salget.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 400 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 405 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 181 m² VF, bad, bod 1, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller), garasjerom(kjeller), bod 2

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 145 m² Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasjerom.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, 3 soverom, 2 bad.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47 kvm

IKKE MÅLBARE AREALER

Sykkelbod under plen har lavere takhøyde enn 1.9 meter og derfor ikke måleverdige.

Gulvflate på ca. 15m².

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Enebolig med utleiedel

Terrasse på bakkeplan er oppdelt i flere områder og er ikke oppmålt.

Sykkelbod under plen har lavere takhøyde enn 1.9 meter og derfor ikke måleverdige.

Gulvflate på ca. 15m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte arealoppmåling.

Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser

på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 17 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 18 538,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon og vannmålerleie): kr 18537,62

Avgiften fordeles på to terminer.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ikke innført eiendomsskatt i Sandnes kommune.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 593 536,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 374 142,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og

utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

17 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 500 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet
(valgfritt)

87 500 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

88 590 Omkostninger totalt

104 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss)

17 588 590 Totalpris. inkl. omkostninger

17 604 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 606 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum
tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i
gebyrer.

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:

1108/1/273:

27.06.2016 - Dokumentnr: 579136 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger
m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 579136 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:91

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

06.03.2013 - Dokumentnr: 189453 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:1 Bnr:87

01.01.2020 - Dokumentnr: 981789 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:1 Bnr:273

27.06.2016 - Dokumentnr: 579127 - Bestemmelse om
bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:287

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:288

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:289

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:290

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:291

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:292

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:293

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:305

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2016 - Dokumentnr: 579129 - Bestemmelse om
bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:91

27.06.2016 - Dokumentnr: 579131 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:91

Bestemmelse om overvann- og spillvannsledninger

27.06.2016 - Dokumentnr: 579136 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:287
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:288
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:290
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:291
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:292
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:293
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:305
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.2016 - Dokumentnr: 636390 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:87

GRUNNBOKSDATO

23.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Trygg

POLISENUMMER

7135178

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse 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

24.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Lars Hertervigs gate 5, 4005 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner
Epost: eo@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver
er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7,
punkt 14. jmf. § 7-2

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet
Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om
Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig
advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer
om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.
Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2
200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på
Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for
Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som
kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller
næringsbygg.

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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

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 deknings salg 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.

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 vil 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

DALEVEIEN 286

Selgers egenerklæring datert 15.10.2025, energiattest som følger vedlagt.

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.

AREALMÅLING OG ANVENDELSE

Adresse: Daleveien 286, 4329 Sandnes

Matrikkeldata: Gnr.1 Bnr. 273

Kommune: Sandnes

Hjemmelshaver: Solhus Park AS, Skeiehagen 56a, 4083 Hundvåg

Opplysninger over gitt av eier/megler.

Befaringsdato: 26.09.2024

Utført av

Terje Thingbø
Byggmester – Takstmann MNTF



Dato: 26.09.2024

Oppdrag
Nr.0224

Eiendom: Gnr.1 Bnr.273

Kommune: Sandnes

Adresse: Daleveien 286, 4329 Sandnes

Arealer og anvendelse

Arealberegning for boenheter:

NS 3940:2012 som utgangspunkt.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Det er ikke foretatt kontroll hva som er godkjent tegninger, bygningstype, byggesøknader eller offentlige krav/godkjenninger for eiendommen i kommunale eller statlige register.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Areal oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

BRA er oppmålt på stedet.

Enebolig med hybel – Byggeår: 2017

Arealer

NS3940:2012

Etasje		BRA m2			Anvendelse BRA oppmålt på stedet
		Totalt	P-rom	S-rom	
2.etasje		74	74		Gang,3 soverom, 2 bad.
1.etasje		145	90	55	Gang, bad, kontor/gjest, stue-kjøkken, grovkjøkken, garasjerom
U.etasje		186	121	65	VF, bad, bod 1, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom, garasjerom, bod 2, utvendig bod.
Sum totalt		405	285	120	

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Romfordeling

Remmerdeling

Etasje:	Primærrom				Sekundærrom
2.etasje	Gang,3 soverom, 2 bad.				
1.etasje	Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken				Garasjerom
U.etasje	VF, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller)				3 boder, garasjerom(kjeller)
Arealer NS3940:2023					
Etasje		BRA m2			Anvendelse BRA oppmålt på stedet
		BRA-i	BRA-e	BRA-b	
2.etasje		74			Gang,3 soverom, 2 bad.
1.etasje		145			Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasjerom
U.etasje		181	5		VF, bad, bod 1, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller), garasjerom(kjeller), bod 2, utvendig bod.
Sum		400	5		
Sum BRA	405				

Romfordeling

Etasje:	BRA-i	BRA-e
2.etasje	Gang, 3 soverom, 2 bad.	
1.etasje	Gang, bad, kontor/gjest, stue/kjøkken, grovkjøkken, garasjerom.	
U.etasje	VF, bad, bod 1, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, vaskerom, innredet rom(kjeller), garasjerom(kjeller), bod 2	Utvendig bod
Åpent areal TBA: 2 balkonger; 2.etasje 23m ² 1.etasje 24m ²	Balkong med utgang fra soverom. Balkong med utgang fra stue.	

Terrasse på bakkeplan er oppdelt i flere områder og er ikke oppmålt.

Sykelbod under plen har lavere takhøyde enn 1.9 meter og derfor ikke måleverdige.
Gulvflate på ca. 15m².

Tegninger som er mottatt fra kommunens arkiv stemmer ikke overens med dagens bruk.
Avvik:

Rom beskrevet som «kjeller» er innredet og fremstår som oppholdsrom/TV-stue på befaringsdagen. Garasjerom («kjeller» på tegning), er målt større enn på plantegning fra kommunens arkiv.

2. etasje har en liten vinkel ut på garasjetak som ikke er på tegninger fra kommunens arkiv.

Arealmålingen var krevende da tegningene ikke stemte med dagens bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0275/25	

Selger 1 navn
Kåre Nilsen

Gateadresse	
Daleveien 286	
Poststed	Postnr
SANDNES	4329

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: 12-0275/25

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	Uavhengig kontroll utført av Takst-Gruppen AS
Arbeid utført av	Moldis Byggservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny bolig - Ferdigattest 11.02.25
-------------	----------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny bolig - Ferdigattest 11.02.25
-------------	----------------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pers Rør AS frem til 07.03.23
Arbeid utført av	Rørlegger Sunde AS - fra 07.03.23 og Frem til Ferdigattest 11.02.25

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 - Ferdigattest 11.02.25
Arbeid utført av	Elektrikker 1 Sandnes AS frem til 03.07.23 og Acom Elektro AS frem til Ferdigattest

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

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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opprinnelig tiltakshaver har utført noe arbeid under ansvarlig utførende Bekkhus Bygg og Entreprenør AS sin veiledning frem til 03.07.23 Utvendig og innvendig murpuss arbeid er utført av Moldis Byggservice AS frem til Ferdigattest 11.02.25

- 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

Tak og Terrasse tekkings arbeid

Arbeid utført av

Takspesialisten AS har utført taktekker arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent Leilighet med 2 soverom, bad, bod, stue/kjøkken

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny bolig- Ferdigattest 11.02.2025

- 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

- 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

Ny bolig- Ikke tatt i bruk - Ferdigattest 11.02.2025

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.

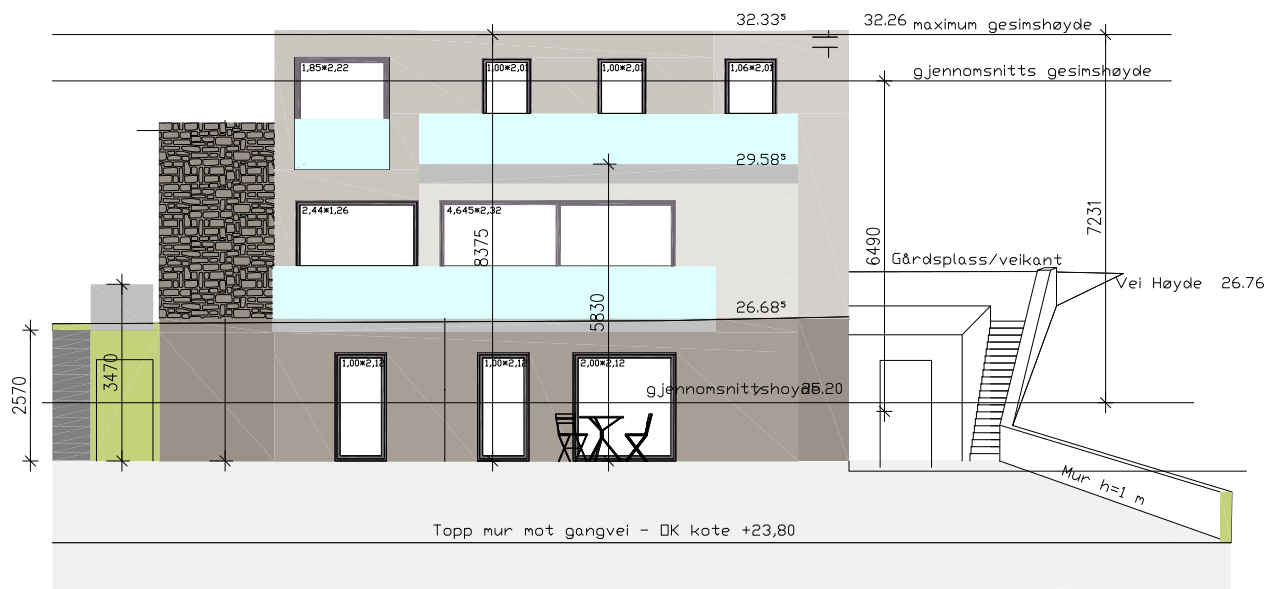
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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.

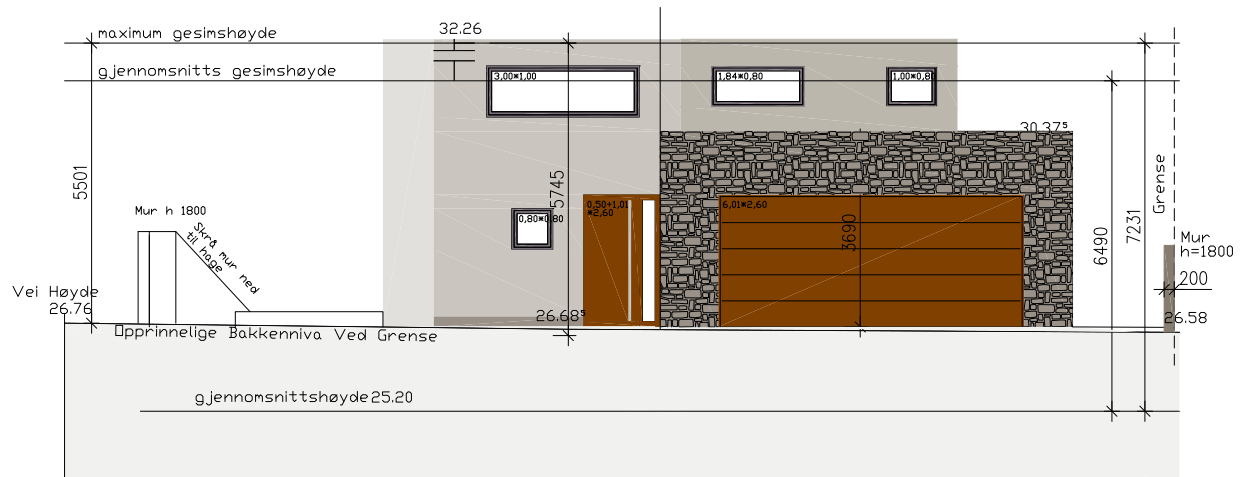
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kåre Nilsen	3d6cefdc4ac4fed359bcc 6ff08e183cfb8ad1103	15.10.2025 07:54:57 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



Vest Visning

B	-	Skjematisk mot utenfor byggetilrette og jernst.			JBE	JFJ	11.2.2017
Rev.	No.	Beskrivelse	Stadus	Tegn.	Kontroll.	Gode	
City Steinhus AS		Tel: 434 84 436 E-post: post@citysteinhus.no	Søknad om IG Daleveien 286 - Gnr 1, Bnr 273 Joachim Fjeld Fasade Vest				
Godegjett							
Kontrollert							
Tegnet							
JBE	10.11.2016	1/1	200056	Tegningnummer	403	Brev	
		B					

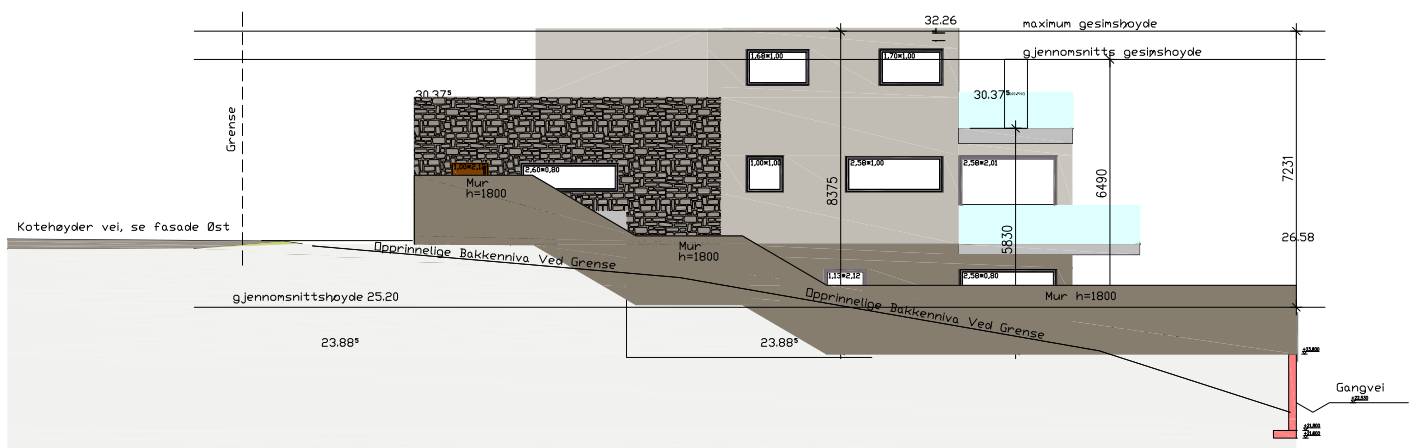


Øst Visning

B	-	Skillemur mot utenfor byggetilte er fjernet	JBE	JFJ	11.2.2017
Rev.	No.	Beskrivelse	Endringsnr.	År	Dato
City Steinhus AS		Tel: 436 84 436 E-post: post@citysteinhus.no	Status	Søknad om IG	
Godkjent			Prosjekt	Daleveien 286 - Gnr 1, Bnr 273	
Kontrollert			Regning	Joachim Fjeld	
Tegnet	JBE	10.11.2016	Side	1/1	
			Prosjektnummer	200056	
			Regningsnummer	402	
			Rev.	B	

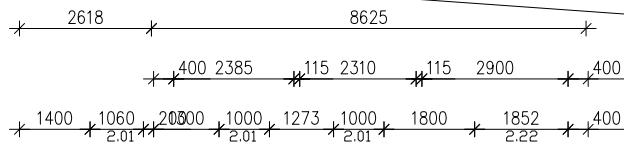
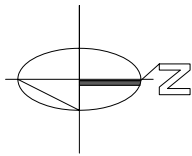


B	Staffetmur mot utenfor bygginge i en fjernest				JBE	FJ	11.2.2017
Rev.	nr	Beskrivelse	Størrelse	Antall	Tegnr.	Kode	Dato
			Støps	42 - 150	Detaljer 1/0		
City Steinhus AS			Søknad om IIG				
Tlf: 456 84 456			Datoetveien 286 - Gnr 1, Bnr 273				
E-post: post@citysteinhus.no			Joachim Field				
Godkjent			Fasade Sør				
Kontrollert			Tegning				
Tegnet	JBE	10.11.2016	Jeder	1/1	Prosjektnummer	Inngangsnummer	Rev.
					200056	401	B

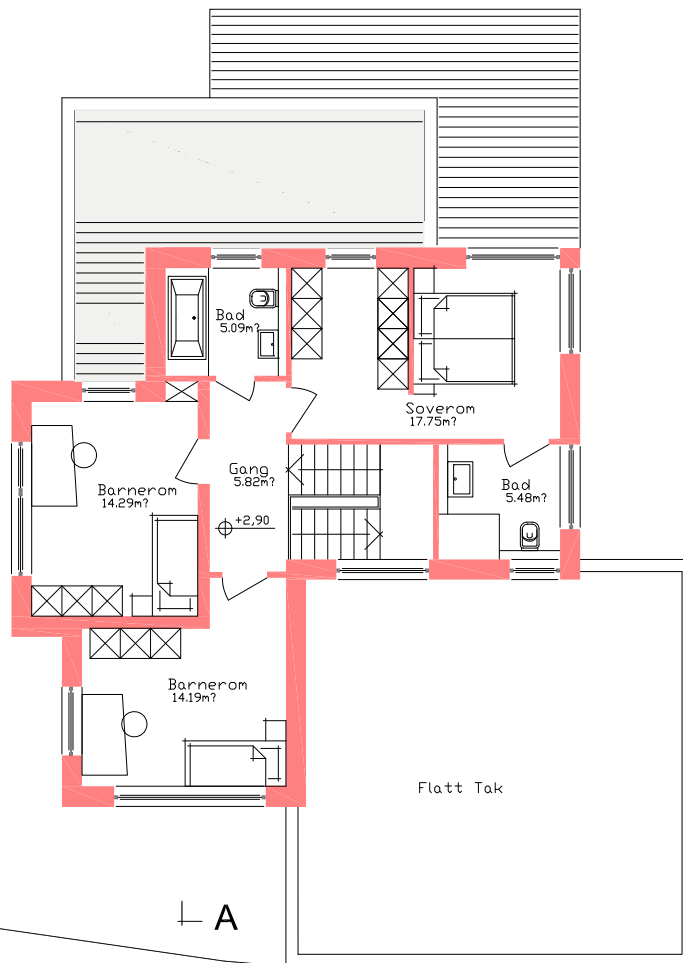


Nord Visning

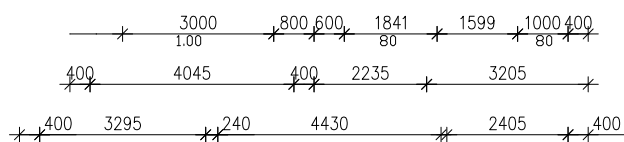
B	-	Skillemur mot utenfor byggetilnær	er fjernt	JBE	JFJ	11.2.2017
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Endringsnr.	År	Utg.	Stad.
City Steinhus AS			Søknad om IG			
Tel: 436 84 436			Daleveien 286 - Gnr 1, Bnr 273			
E-post: post@citysteinhus.no			Joachim Fjeld			
Saksbehandler			Fasade Nord			
Kontrollert			10.11.2016			
Tegnet			200056			
JBE			400			
B			B			

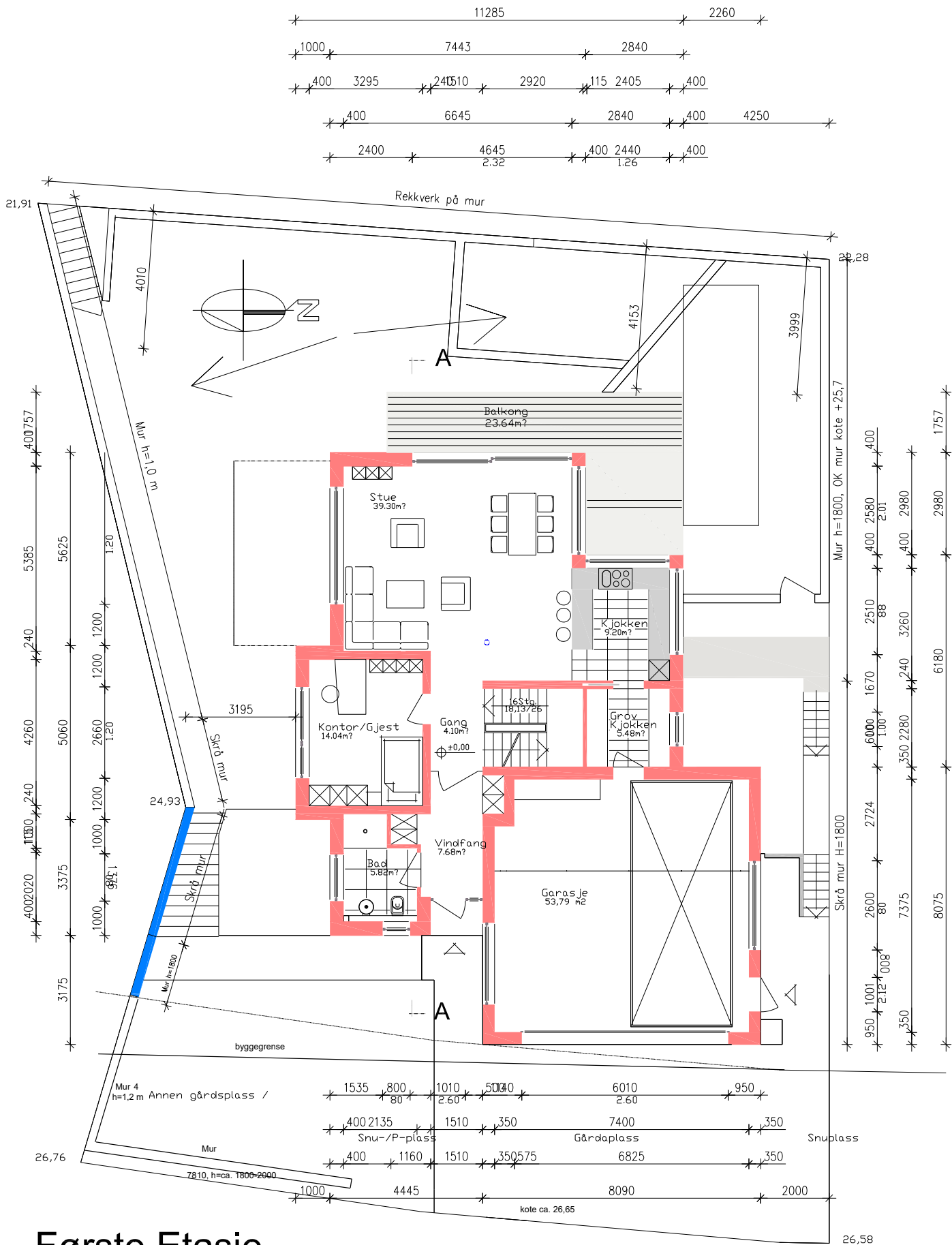


A



A

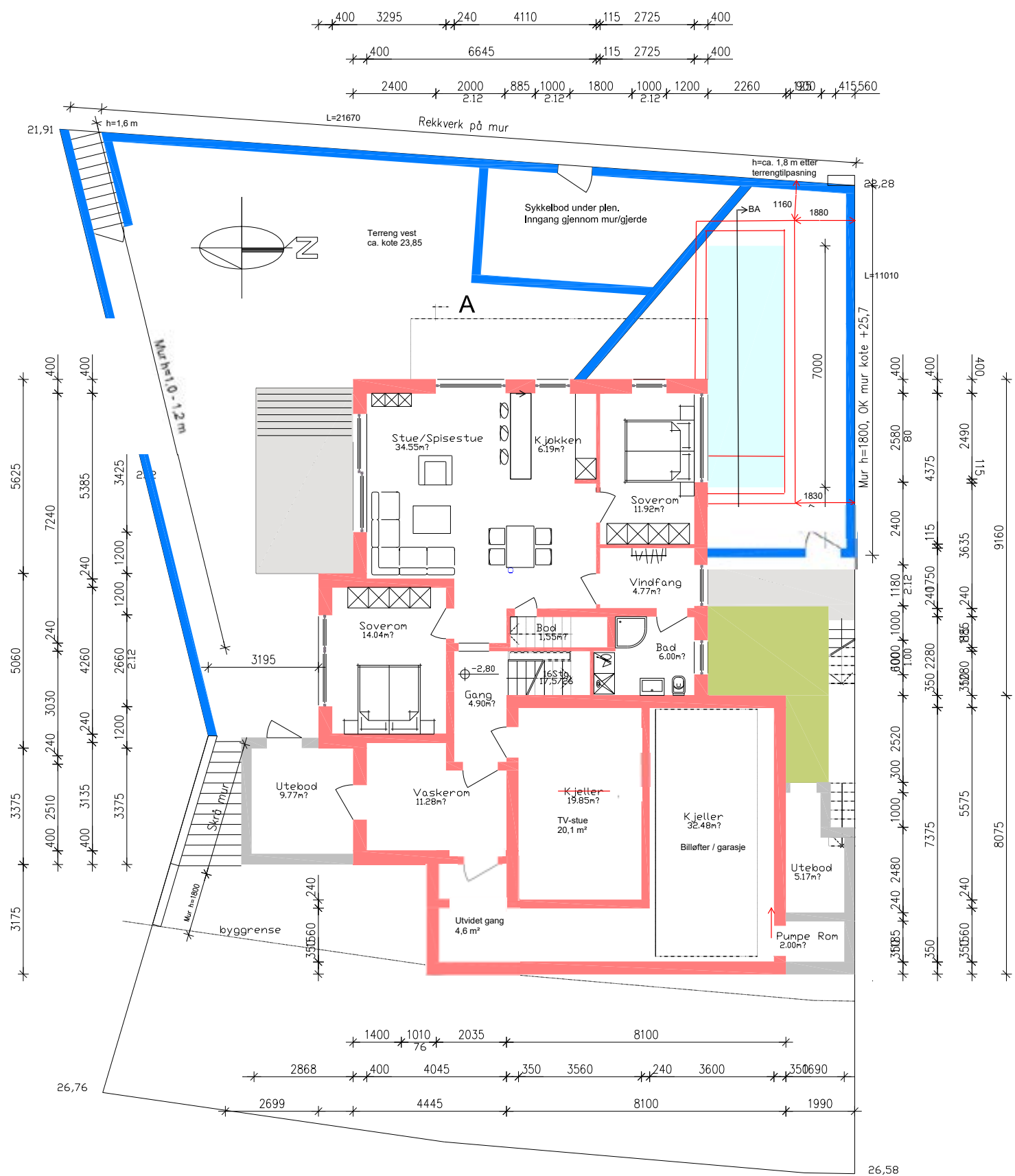




Første Etasje

Vei

D		Justering høyde mur 4			JERS		27.06.2024		
C		Støttemur øst, utenfor byggelinje			JERS		16.05.2024		
B	-	Støttemur mot utenfor byggelinje er fjernet				JBE	JFJ	11.2.2017	
Rev.	Nr.	Beskrivelse			Målestokk: A2 - 1:50, Detaljer 1:10		Tegn.	Kontr.	Dato
City Steinhus AS		Tel: 454 84 456 E-post: post@citysteinhus.no			Søknad om IG		Status		
					Daleveien 286 - Gnr 1, Bnr 273		Prosjekt		
					Joachim Fjeld		Tegning		
Godkjent					Plan 1 eg.				
Kontrollert									
Tegnet		JBE	10.11.2016		Sider	Prosjektnummer	Tegningsnummer		Rev.
					1/1	200056	201		B



Sokkel

E	Utveldelse kjellergang, bruksendring i kjeller				JERS	18.10.2024	
D	Div. murer				JERS	27.06.2024	
C	Basseng endret				JERS	13.05.2024	
B	-	Støttemur mot utenfor byggelelinje er fjernet			JBE	JFJ	11.2.2017
Rev.	Nr.	Beskrivelse	Målestokk: A2 – 1:50, Detaljer 1:10		Tegn.	Kontr.	Dato
City Steinhus AS		Tel: 454 84 456 E-post: post@citysteinhus.no	Status: Søknad om IG		Tegnet		
			Prosjekt: Daleveien 286 – Gnr 1, Bnr 273				
			Prosjekt: Joachim Fjeld				
			Tegning: Plan U eg.				
Godkjent			Tegnet				
Kontrollert							
Tegnet	JBE	10.11.2016	Sider: 1/1	Prosjektnummer: 200056	Tegningsnummer: 200	Rev. B	

ING FIRMA JARLE E R SKADBERG AS
Klipperveien 34
4374 EGRSUND

Vår saksbehandler
Miora Nathalie Ranjeva

Saksnummer
BYGG-24/01200-29

13.12.2024

Endring av gitt tillatelse, utvidelse av U-etasje og bruksendring av to rom i Daleveien 286, GBNR 1/273

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 273 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ING FIRMA JARLE E R SKADBERG AS
Tiltakshaver: SOLHUS PARK AS

Søknad om tillatelse datert: 12.12.2024
Søknad om tillatelse mottatt: 12.12.2024
Siste dokument mottatt: 12.12.2024

Gjeldende plan: Detaljregulering for gang-sykkelvei Fv. 317, Gramstad – Dale,
Plan ID 2011108 -

Kommuneplan Sandnes 2023-2038, Plan ID 202005

Tiltaket gjelder: Bruksendring av rommene i U-etasje

VEDTAK

Du som eier gnr. 1 bnr. 273 får endring av gitt tillatelse til utvidelse av U-etasje og bruksendring av to rom i Daleveien 286, i henhold til vedlagt tegning PlanU_Revisjon E, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder

Det søkes om utvidelse av U-etasje og bruksendring av to rom.

- Det søkes om etablering av en gang på 4,6 m².
Rom er vist på tegningen som «**Utvidet gang**».
- Rom «Kjeller» på 19,85 m² skal endres til **kinorom** (ikke varig opphold, ikke stue).
Kinorom er 20,1 m².
- Rom «Kjeller» på 32,48 m² skal endres til **Billøfter / garasje** (ikke varig opphold).
Det er ingen endring i areal.

Det antas at tiltaket tilfredsstiller tekniske krav.

Nabovarsling

Naboer er ikke varslet, da innvendige arbeider vurderes til å ikke berøre naboers interesser i vesentlig grad jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Rettslig grunnlag

Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.

Vår vurdering

Utvidelsen og bruksendringen er i tråd med gjeldende regelverk og gjeldende plan 2011108.

Konklusjon

Du har fått godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre

Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. pbl § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Vedran Milic
Konstituert fagleder byggesak

Miora Nathalie Ranjeva
Sivilarkitekt
+47 99082576

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ING FIRMA JARLE E R SKADBERG AS

Klipperveien 34
4374 EGRSUND

Vår saksbehandler
Kjersti Hopsdal Mæland

Saksnummer
BYGG-24/01200
oppgis ved alle henvendelser

Dato
12.02.2025

Ferdigattest – Daleveien 286 - Enebolig med utleiedel og garasje, fasadeendring, utendørs basseng og støttemurer

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 1 / 273 / 0 / 0
Ansvarlig søker: ING FIRMA JARLE E R SKADBERG AS
Tiltakshaver: SOLHUS PARK AS

Vedtaket erstatter ferdigattest datert 11.02.2025.

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for enebolig med utleiedel og garasje (sak 15/16189), utendørs basseng og støttemurer, samt endring av gitt tillatelse med utvidelse av U.etasje og bruksendring av to rom i U.etasje (sak BYGG-24/01200), med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Mur mot fylkesvei omfattes ikke av tiltaket.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 20.02.2017 (sak 15/16189) og byggetillatelse datert 11.02.2025 (sak BYGG-24/01200).

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».

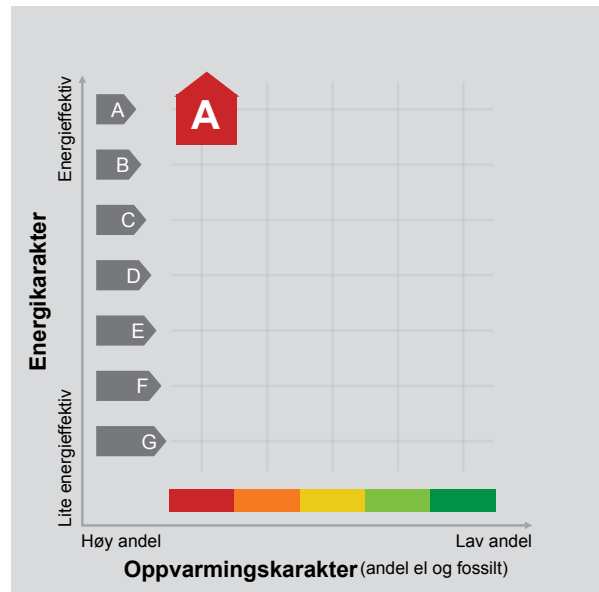
Har du spørsmål

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

ENERGIATTEST



Adresse	Daleveien 286
Postnummer	4329
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300573836
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10608
Dato	16.08.2024
Innmeldt av	Takst-Gruppen AS v/ JOHANNES STENSLAND



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



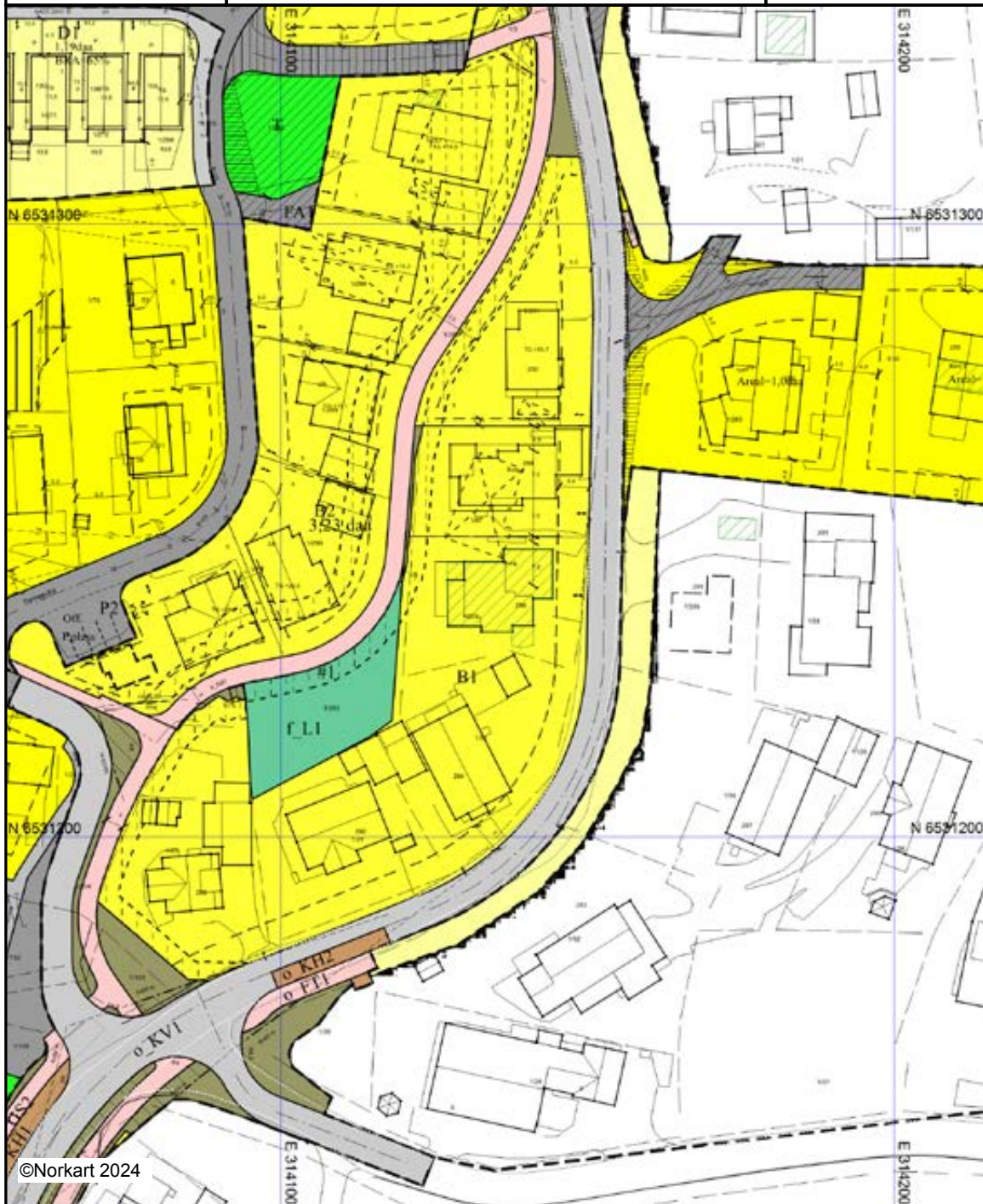
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/273
Adresse: Daleveien 286
Utskriftsdato: 23.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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: 12-0275/25

Adresse: Daleveien 286, 4329 SANDNES, gnr. 1, bnr. 273 i
Sandnes kommune.

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 48434848

Epost: eo@notar.no

Salgsoppgavedato: 24.10.2025

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/