

# PROAKTIV



DALEVEIEN 309B



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdal

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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



# GRAMSTAD

Moderne & eksklusiv familiebolig i naturskjønne omgivelser  
| Panoramautsikt | 4 soverom | 3,5 bad | Garasje |

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Daleveien 309B, 4329 SANDNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 27, i Sandnes kommune

**Prisantydning:** 7.790.000,-

**Omkostninger:** 214.000,-

**Totalpris:** 8.004.000,-

**Kommunale avgifter:** 22.862,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 2017

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 296 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 296 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:**  
Parkering i garasje.  
Flere biloppstillingsplasser på tomt.

**Tomt:** 220.7 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: B.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	52	54
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
60	61	69	95
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport 22520-1170 2	Energiattest-2026-307400
100	103	110	134
Ferdigattest	757583	Reguleringskart	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Murwan Mustafa Idris

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

Mina Kristin Rød

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

Øystein Løyning

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

Henriette Mykkeltvedt

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

Teresa Lothe

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

Rita Kristin Veland

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

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

Elias Thue

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

Fredrik Tjemsland

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Thea Langeland Solheim**



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

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

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

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

Eiendomsmeglerfullmektig  
**Thea Langeland Solheim**

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder  
fortjener **verdifull**  
rådgivning.

## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



# GRAMSTAD

*Kommune: Sandnes / Område: Gramstad*

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

## Beliggenhet

Attraktiv og familievennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

Daleveien 309B ligger i et rolig og attraktivt boligområde som kombinerer naturskjønne omgivelser med nærhet til byens fasiliteter. Her bor du skjermet og fredelig, samtidig som hverdagen blir enkel med skoler, barnehager, kollektivtransport og servicetilbud innen kort avstand.

For barnefamilier er området særlig attraktivt med nærhet til både Aspervika skole, Hana skole, Austrått skole og flere barnehagetilbud i nærområdet, blant annet Espira Sandtoppen naturbarnehage. Dette gir en trygg og praktisk hverdag med korte reiseveier til skole og fritidsaktiviteter.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Dyrnesvika Linje 29	1 min 0.1 km
🚶 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	9 min 5.6 km
✈ Stavanger Sola	24 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 20.4 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Aspervik PostNord	4 min 2.4 km
Coop Extra Hana Skut	6 min

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Vågen	7 min
🏪 Apotek1 Hana	7 min

## SPORT

🏀 Strondavika ballbinge Ballspill	6 min 0.4 km
🏀 Dale flerbruk - ballbane Ballspill	3 min 2.3 km
🏊 City Gym Sandnes	6 min
🏊 SATS Sandnes	8 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud finnes innen få minutters kjøring, med blant annet butikker på Austrått, Hana og i Sandnes sentrum. Området har også gode kollektivforbindelser via bussholdeplassen Dyrnesvika, som gir enkel tilgang til Sandnes sentrum, Forus og Stavanger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

For den friluftinteresserte byr området på flotte turmuligheter året rundt. Fra boligen er det kort vei til vakre turområder ved Dalsnuten og Kubbetjørn, samt det populære turterrenget rundt Lifjell. Her finnes merkede stier, utsiktspunkter og flotte rekreasjonsområder som gjør det enkelt å være aktiv i hverdagen.

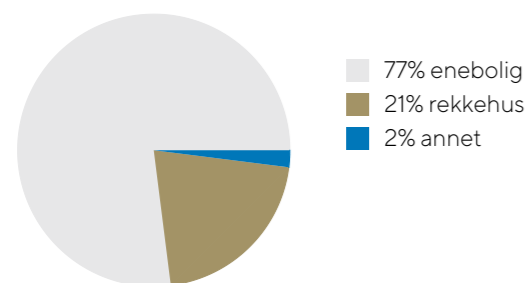
Sandnes sentrum ligger få minutter unna med bil og tilbyr et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og servicetjenester. Det er også kort vei til togstasjon, kjøpesentre og arbeidsplassene på Forus.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo i fredelige omgivelser nær naturen, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av eneboliger.

#### BOLIGMASSE



#### Adkomst

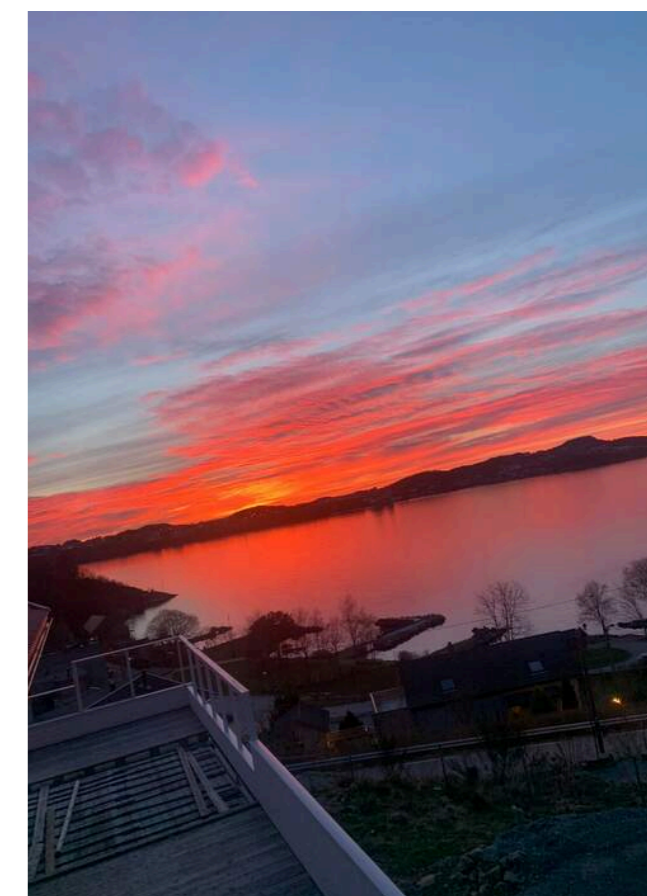
Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### SKOLER

Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	4 min 🚗 2.6 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	8 min 🚗 4.5 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	7 min 🚗 4.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	9 min 🚗 5.7 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	11 min 🚗 6.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	7 min 🚗 4.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	8 min 🚗 5.4 km

#### BARNEHAGER

Espira Sandtoppen naturbarnehage (0-5 ...) 56 barn	21 min 🚶 1.8 km
Espira Taremareby barnehage (0-5 år) 66 barn	21 min 🚶 1.9 km
Vatnekrossen barnehage (0-6 år) 100 barn	8 min 🚗 4.5 km



# VELKOMMEN TIL DALEVEIEN 309B

Vi starter utendørs - boligen har garasje, biloppstillingsplasser i gårdsrom og solrik uteplass!

## Parkering

Parkering i garasje.

Flere biloppstillingsplasser på eiendommen.

## Tomtestørrelse

220 m<sup>2</sup>

Av tomtearealet så er 219,3 m<sup>2</sup> eiet tomt. Det er i tillegg 72 m<sup>2</sup> + 397,4 m<sup>2</sup> som er felles for sameiet A og B. Det gjøres oppmerksom på at hoveddel av eiet tomteareal er regulert til veiareal, se punkt 'Regulerings - og arealplaner'.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig oppført på grunnmur og fundamenter av betong. Yttervegger er utført med bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperretak i valmet takform og er tekket med glasert teglstein. Boligen er oppført i perioden 2017-2024 og fremstår i god teknisk stand. Byggearbeidene ble påbegynt i 2017 og ferdigstilt av nåværende eier etter overtakelse i 2023. Registrerte avvik er beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Det er ikke avdekket forhold som krever umiddelbare tiltak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er etablert musesperre, men det er stedvis for store åpninger.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er noe knirk i trappen fra underetasjen til hovedetasjen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Klemlist mangler enkelte steder langs grunnmursplasten.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte fliser. Flisene fremsto faste uten registrert bevegelse eller sprekker ved befaringen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det mangler avsluttende fuging på enkelte sokkelfliser.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte fliser. Flisene fremsto faste uten registrert bevegelse eller sprekker ved befaringen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

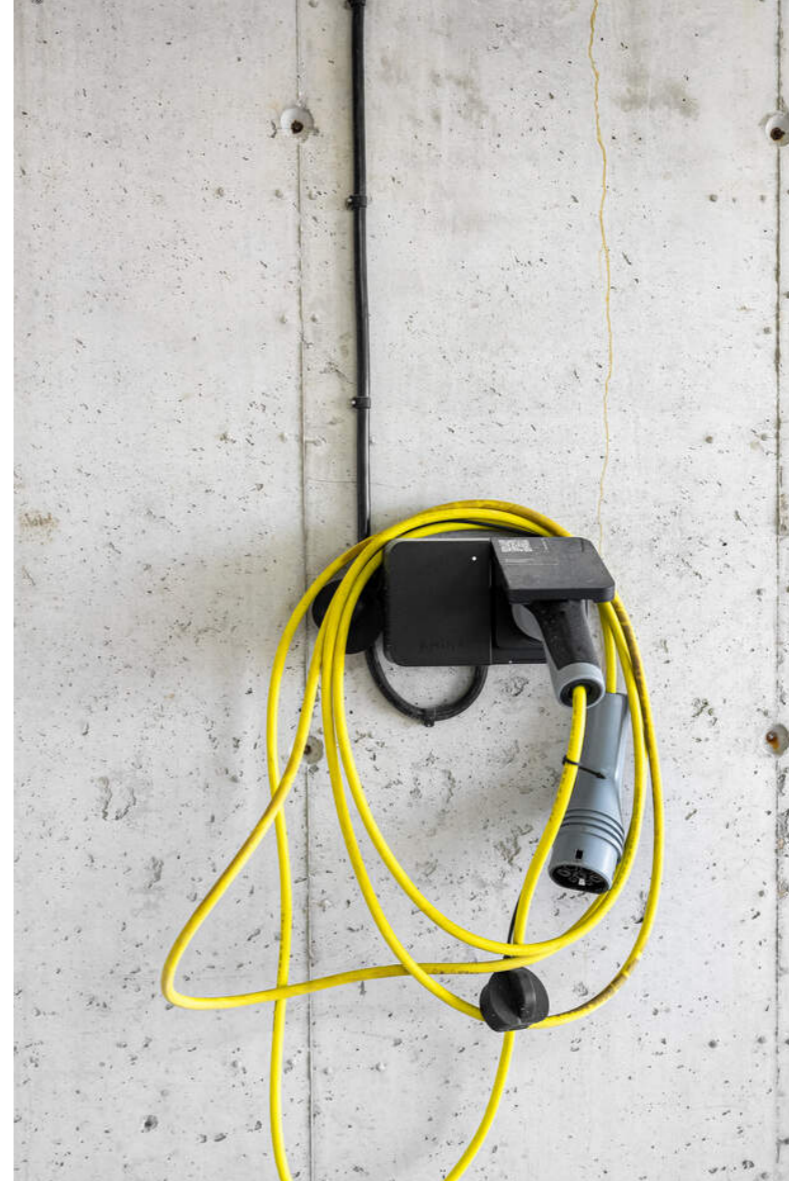
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Nivå fra topp slukrist og gulv ved terskel er 19 mm, noe som er under anbefalt minimum på 25 mm.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte fliser. Flisene fremsto faste uten registrert bevegelse eller sprekker ved befaringen.

## Bygningssakkyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: , 1. juni 2026)



# VELKOMMEM HJEM!

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

## Innhold

Første etasje inneholder gang, toalettrom, bad, to soverom, omkleddingsrom, vaskerom, treningsrom og kinorum (ikke godkjent). I tillegg til garasje.

Andre etasje inneholder stue, kjøkken, soverom, bad, og terrasse.

Tredje etasje inneholder loftstue, soverom, bad og et loftsrom.

## Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 161 kvm

Total BRA: 161 kvm

2. etasje

BRA-i: 82 kvm

Total BRA: 82 kvm

3. etasje

BRA-i: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 109 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## Ikke målbare arealer

ALH loft: 12 m<sup>2</sup>.

Bod i kjeller er avdelt og innredet med rom som på befaringsdagen fremsto benyttet som kjellerstue. Teknisk rom på loft var på befaringsdagen innredet og benyttet som loftstue. Dette er bruk som avviker fra fremlagte tegninger/godkjente romfunksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringene er omsøkt eller godkjent.

## Oppvarming

Varmepumpe.

Vannbåren gulvvarme i alle etasjer.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Modernisering og påkostninger

Boligen er betydelig oppgradert i 2024.



## ET KOSELIG INNGANGSPARTI

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en lys og innbydende gang med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Det er fliser på gulv og malte vegger. Her vil du fort legge merke til at alle valg er nøye gjennomtenkt.





## SOVEROM MED INNGANG FRA ENTRÉ

Soverommet holder god størrelse med plass til ønsket seng, nattbord, pult og garderobe. Her vil du våkne til fantastisk sjøutsikt! Dette soverommet har et tilhørende bad.





## HELFLISET BAD MED VARME I GULV.

Badet er lyst og lekkert med moderne innredning. Det er godt med oppbevaringsplass i baderomsmøbel og høyskap. Det er innredet med seksjon med servant, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj.



## WALK-IN CLOSET

Vegg i vegg med badet har du et stort og godt omkleddingsrom med pax-garderobeinnredning.





## TOALETTROM

Toalettrommet har flislagt gulv og malte vegger. Det er innredet med servant og vegghengt toalett.



## DET ANDRE SOVEROMMET

Soverommet har plass til ønsket møblement og ikke minst flott utsikt.



## PRAKTISK VASKEROM

---

Gulvet er flislagt og rommet har vannbåren gulvvarme. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utstyrt med vask, benkeplass & oppbevaring i skuffer og skap.





## GODT UTNYTTET KJELLERROM

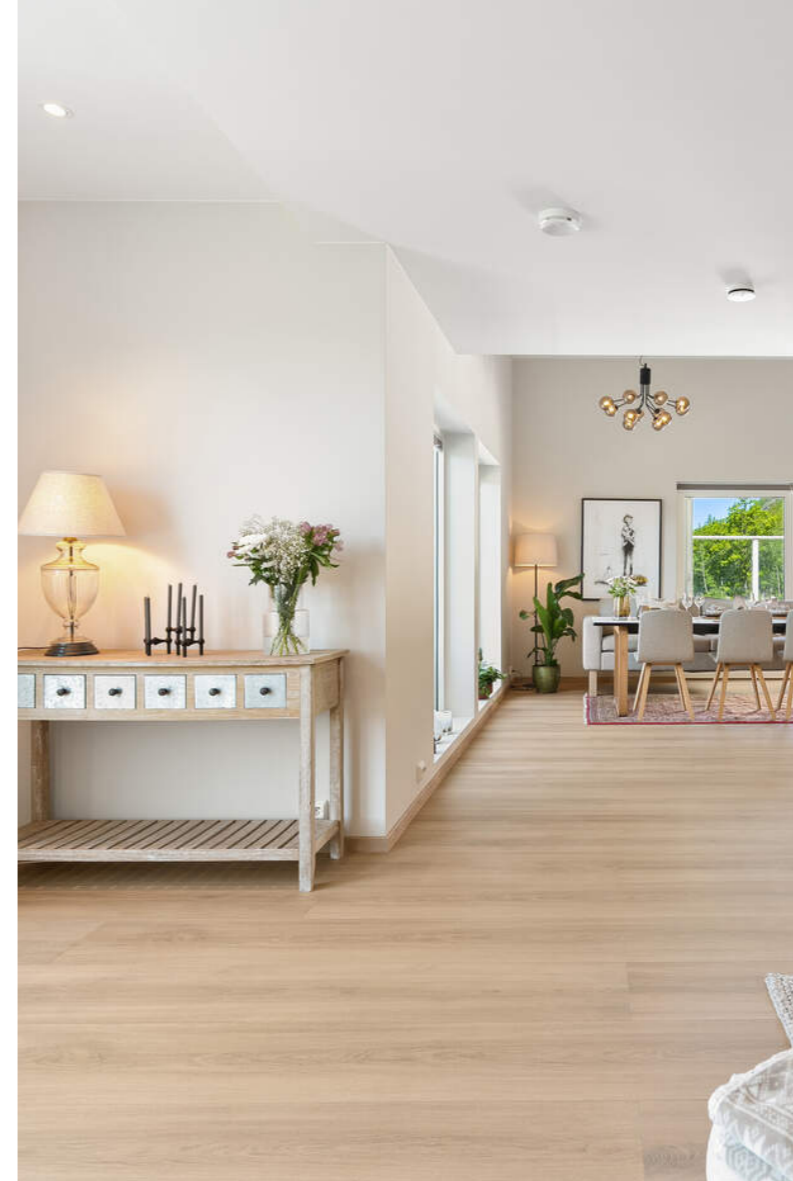
Boligen har et kjellerrom som er innredet til et treningsrom samt kinorom. Det er godt med plass til å oppbevare det du ikke ønsker skal stå fremme til enhver tid. Du har også direkte utgang til garasjen.





## LA OSS TA TUREN OPP TIL 2. ETASJE

I hovedetasjen finner du stue, kjøkken,  
soverom, bad og et fantastisk uteområde!



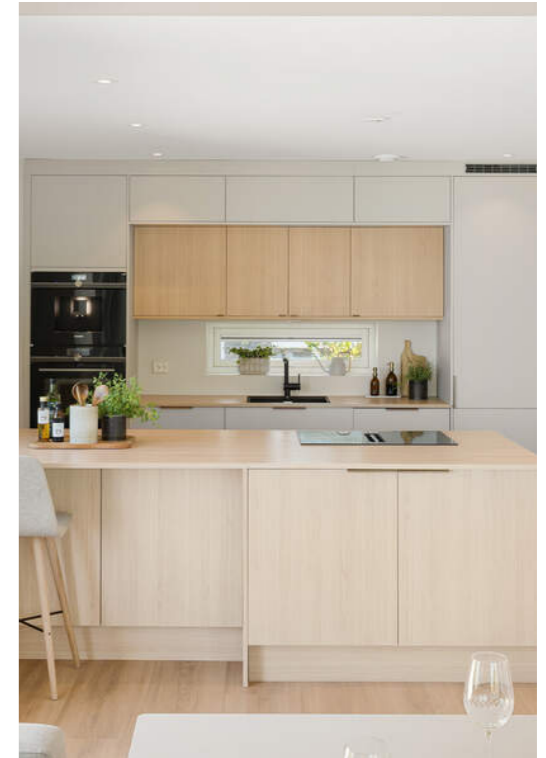


### HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?

Spisestuen ligger praktisk til på kjøkkenet slik at du enkelt kan lage mat samtidig som du underholder gjestene dine. Her kan du glede deg til mange hyggelige samlinger. Innred med spisebord av ønsket størrelse!







## DRØMMEKJØKKENET

Det nydelige Sørlandskjøkkenet er fra 2024. Det er rikelig med skap- og benkeplass til alt du måtte ha av utstyr og redskaper. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt vask, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, kaffemaskin og induksjonstopp. Dette er et kjøkken som virkelig innfrir de fleste krav til et drømmekjøkken. Her vil du elske å lage mat med fantastisk utsikt til Gandsfjorden.



Fra kjøkkenet har du inngang til hovedsoverommet. Det holder god størrelse med plass til ønsket seng, nattbord og garderobeinnredning. Soverommet har et eget flott bad!



Badet er helfliset med varme i gulv. Baderomsinnredningen består av seksjon med helservant, dusjhjørne, speil med belysning, og vegghengt toalett.



**DELIKAT & MODERNE**



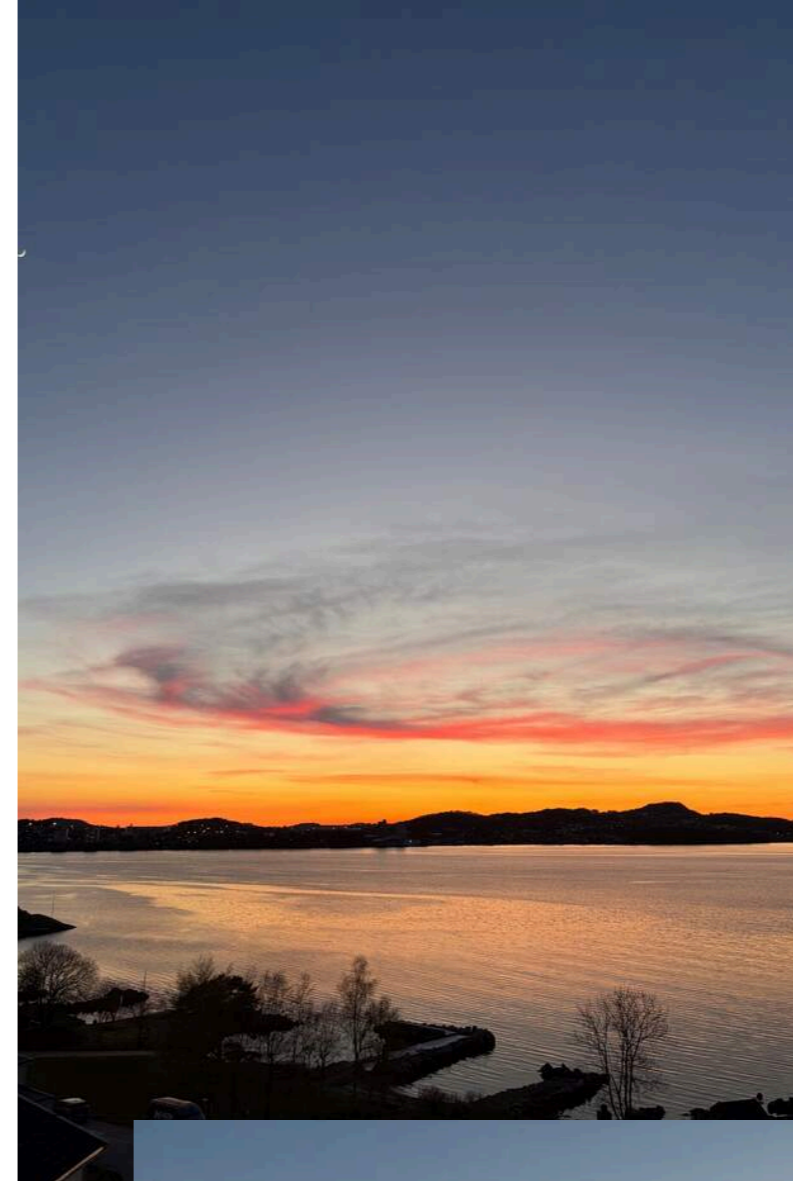
**WOW!**

Fra spisestuen kan du si  
sømløst ut til det solrike  
uteområde som tilbyr flere  
soner som enkelt innredes.



# SOMMERENS STUE

Denne uteplassen vil bli satt pris på av både store og små.  
De ulike sonene gjør det enkelt å innrede med solstoler,  
hagemøbler, grill, spisegruppe og annet passende møblement.  
Du har sol fra morgen helt til de nydelige solnedgangene på kvelden!



**EN UTSIKT MAN ALDRI GÅR LEI!**





# LOFTSETASJEN



## LOFTSTUEN

Trappene leder deg opp til loftstuen. Her er det kun kreativiteten som setter en stopper til hvordan du kan innrede. Nyt en bok i sofakroken til den råflotte utsikt som du sjeldent finner andre steder.



# DET FJERDE SOVEROMMET

I loftsetasjen har du et stort og godt soverom med et tilhørende bad samt en tilhørende tv-stue (ikke godkjent).



Det er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant, speil med belysning og selvfølgelig vannbåren varme i gulv.



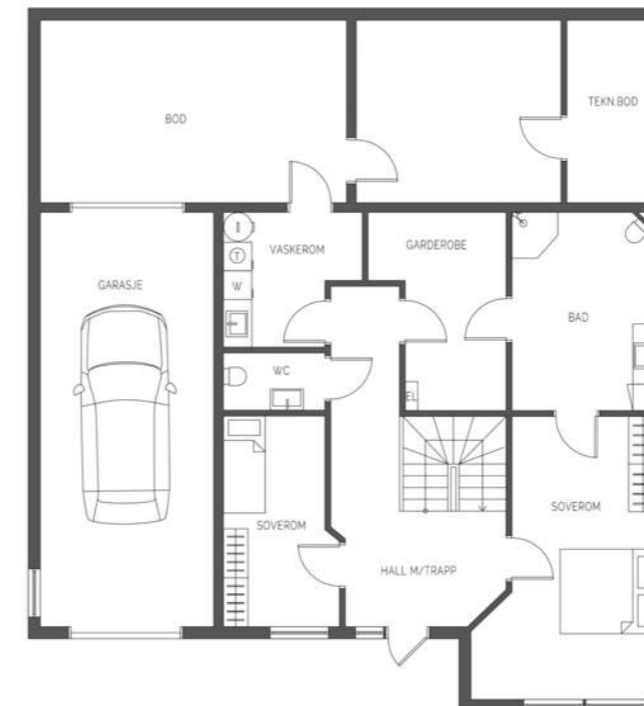
**TV-STUE  
(IKKE GODKJENT)**

---

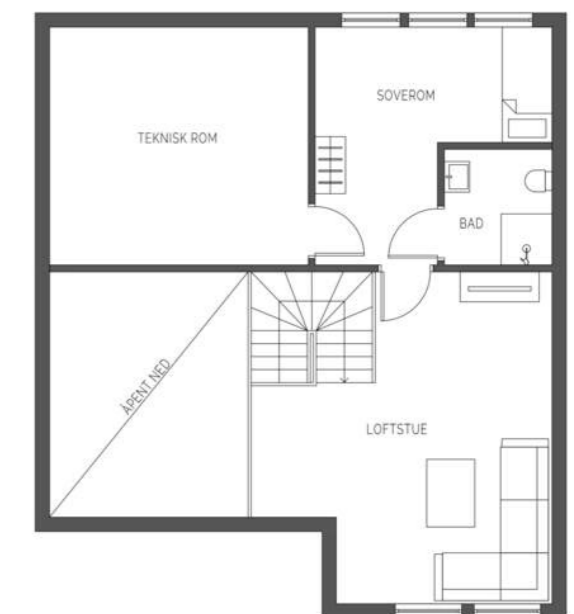
For ungdommen i hus er denne loftsetasjen genial, med både soverom, bad og tv-stue i ett.



# PLANTEGNINGER



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

22.862,- for 2026

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Mindre sameie med to seksjoner. Sameiet er ikke formalisert med vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det praktiseres ikke fellesutgifter. Seksjonene deler på utgifter til bygningsforsikring, vedlikehold og utgifter. Selv om det ikke er mnd. fellesutgifter må en derfor likevel beregne seg utgifter til det som fellesutgifter normalt dekker. Når det ikke foreligger vedtekter er det standard vedtektene i lov om eierseksjoner som gjelder.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.05.2026 som omhandler oppføring av vertikaldelt tomannsbolig. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at treningsom og kinorom i kjeller ikke er søkt/bruksendret til rom for varig opphold. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 28. mai 2026

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Rettighet til «badehus og båt plass» tinglyst i gammel grunnbok (fremkommer ikke av elektronisk grunnbok) følger ikke med i handelen. Rettigheten skal transporteres før hjemmelsoverføring til ny eier.

1108/1/27/2:

23.08.1939 - Dokumentnr: 4343 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:27  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2004 - Dokumentnr: 5301 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:128  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:27  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2025 - Dokumentnr: 1430023 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:121  
Bestemmelse om endring i terreng

02.12.2019 - Dokumentnr: 1442727 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 1/2

12.01.2026 - Dokumentnr: 34398 - Reseksjonering  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 1/2  
Endring av fellesareal  
Endring av tegninger  
Endring av tilleggsdel

20.08.2024 - Dokumentnr: 1827995 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:34  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:304  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2025 - Dokumentnr: 1430023 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:121  
Bestemmelse om forstøtningsmur  
Tillatt å bygge nærmere tomtgrensen enn 4 m

21.11.2025 - Dokumentnr: 1430023 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:121  
Rett til å beholde fasade  
Rett til plassering av trapp

21.11.2025 - Dokumentnr: 1430023 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:1 Bnr:121  
Rett til å sette opp støttemur med sikringsgjerde

### Regulerings- og arealplaner

Delarealer av eiendommen er regulert til felles avkjørsel (112,96 kvm.) og frittliggende småhusbebyggelse (31,2 kvm.) gjennom Reguleringsplan for Daleveien på strekning, Aspervika - Nedre Gramstad, plan id 78114. Delarealer av eiendommen er regulert til frisiktsone (11,39 kvm.), annen veggrunn, grøntareal (26,09 kvm.) og kjøreveg (3,39 kvm.) gjennom Detaljregulering for gang-sykkelvei Fv. 317, Gramstad - Dale, plan id 2011108. Eiendommen er også delvis uregulert og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Det er reguleringsplaner under arbeid som eiendommen vil berøres av: Detaljregulering av Dale inkl. Fv 4494 Daleveien fra Gramstad til Dale, gnr 95 bnr 1-4 m.fl, plan id 202113. Status: Planlegging igangsatt.

Utdrag fra planinitiativ fra 29.11.2021 og planprogram datert 25.04.2023: Formål med planen er å legge til rette for utvikling av Dale-området ved etablering av bolig og næringsområde med forankring i et område med sterke kvaliteter innen natur, historie og landbruk. Etablering av boliger og næring vil bidra til en økt bruk, noe som frembringer en oppgradering av området og infrastruktur, som igjen vil bidra til økt tilgjengelighet og nye muligheter innen kollektiv og bærekraftige transportmetoder. Med utbygging av Dale etableres det gang- og sykkelvei gjennom Nedre Gramstad og videre ut til Dale, som kan legge opp til økt bruk av sykkel. Regulering vil sikre opparbeiding av trafikkikker ferdsel for gående og syklende gjennom Nedre Gramstad og videre ut til Dale ved etablering av ny GS-vei. Kjøper må påregne seg at deler av eiendommen og området rundt i tilknytning til veien kan bli påvirket ifbm. evt. fremtidig utvidelse av veien og gang-sykkelsti.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H310\_1 ras og skredfare og H140\_

## Kjerneinformasjon

frisiktssone. I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssoner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingsssøknader på eiendommen.

Utsnitt av reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt. Kommuneplan og reguleringsplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Kommunen har i forbindelse med byggesak ført tilsynssak vedr. adkomst til eiendommen over gnr. 1 bnr. 102, hvor de konkluderer med at eiendommen har rett til adkomst og at tilsynet dermed avsluttes. Veiretten er ikke tinglyst, kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Dokument for tilsynssak kan sendes ved forespørsel til megler.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Grunnboksdato

Mandag, 1. juni 2026

### Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

7 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfridd))  
194 750,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

196 100,00 (Omkostninger totalt uten Boligkjøperforsikring)  
214 000,00 (Omkostninger totalt med Boligkjøperforsikring)

7 986 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring)  
8 004 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en

## Kjerneinformasjon

tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

**Eier**

Jarle Woster  
Lene Haugland Woster

**Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto Kampanje kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 59 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 341.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

**Andre forsikringer**

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

**Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

**Dato salgsoppgave**  
3.6.2026

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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



**Dato salgsoppgave**  
3.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



## Egenerklæring

Daleveien 309B, 4329 SANDNES

01 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Daleveien 309B	Daleveien 309B	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

1-09-2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

2år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Woster, Jarle

Selger

Woster, Lene Haugland

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ferdigstillelse av våtrom

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Jarle Woster

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

Side 2



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ferdigstilling av anlegg, El billader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elteam as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye stikkledninger

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Jarle Woster

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ferdigstillelse

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Jarle Woster As

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



#### Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 5



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 79892794**

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
<b>Lene Haugland Woster</b>	<b>2026-06-01</b>	<b>Jarle Woster</b>	<b>2026-06-01</b>
Identification		Identification	
 Lene Haugland Woster		 Jarle Woster	



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Lene Haugland Woster  
Jarle Woster01/06-2026  
12:27:29  
01/06-2026  
10:15:22BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

## Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES

SANDNES kommune

# gnr. 1, bnr. 27, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m<sup>2</sup> BRA-i: 296 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 22520-1170

Eiendomsverdi ref nr: DI4112

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



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

## StavangerTakst AS

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

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

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



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

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



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 2 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 3 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

**T**

Tiltak under kr 20 000

**M**

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

**H**

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

**S**

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

**V**

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 4 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført på grunnmur og fundamenter av betong. Yttervegger er utført med bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som sperretak i valmet takform og er teknet med glasert teglstein.

Boligen er oppført i perioden 2017–2024 og fremstår i god teknisk stand. Byggearbeidene ble påbegynt i 2017 og ferdigstilt av nåværende eier etter overtakelse i 2023. Registrerte avvik er beskrevet under de enkelte bygningsdelene. Det er ikke avdekket forhold som krever umiddelbare tiltak.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2019

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Tak (takkonstruksjon, takteking) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte befaringen. Nærmere undersøkelser fra taket kan avdekke forhold som ikke var synlige fra bakkenivå. Slike undersøkelser kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er innsisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

Bygningen har valmet takkonstruksjon. Inspeksjonen er begrenset til utvendig observasjon og innvendige overflater. Det er ikke observert synlige tegn på avvik eller skader.

Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.

Bygningen har malt hovedytterdør samt skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbelagt utvendig side.

Terrassen er utført med betongdekke over garasje og boder. Det er etablert terrassebord over tekkemateriale. Rekkverk er utført i tre og glass.

Utvendige trapper er utført i tre.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv. Hallen har fliser på gulv. Trimrom og TV-rom har tepper på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. Vegger i kjellerdelen har synlig eksponert betong. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Boligen har lakkert tretrapp. Med sidevanger og rekkverk i malt

utførelse. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har malt glatt utførelse. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, samt innredning med benkeskap.

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

Bad underetasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Bad loft: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er installert kjøkkenventilator integrert i platetoppen med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, samt innvendig tak i malt, glatt utførelse. Rommet inneholder innredning med servant og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 5 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.  
Boligen er oppvarmet med luft-vann varmepumpe.  
Anlegget forsyner vannbåren gulvvarme og varmtvannsproduksjon.  
Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelerskap plassert i teknisk rom. Anlegget var i drift på befaringdagen.  
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.  
Det mangler kursfortegnelse.

Ved visuell gjennomgang ble det registrert enkelte forhold som fremstår som ufullstendig eller mindre fagmessig utført, herunder utførelse ved gjennomføringer og overflater på installasjonsmateriell. Det ble ikke observert åpenbare tegn til varmgang i sikringskapet.

Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Eier har opplyst at byggegrunnen består av stein og fjell.  
Drenering er anlagt med grunnmursplast. Under befaringen forelå det ingen tegn på at dreneringen ikke fungerer som forutsatt.  
Grunnmur og fundamenter er etablert i betong.  
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur.  
Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod i kjeller er avdelt og innredet med rom som på befaringdagen fremsto benyttet som kjellerstue. Teknisk rom på loft var på befaringdagen innredet og benyttet som loftstue. Dette er bruk som avviker fra fremlagte tegninger/godkjente romfunksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringene er omsøkt eller godkjent.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 6 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Oppsummering av avvik

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

#### Tomannsbolig

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er etablert musesperr, men det er stedvis for store åpninger.
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er noe knirk i trappen fra underetasjen til hovedetasjen.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Klemlist mangler enkelte steder langs grunnmursplasten.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 7 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Boligen er påbegynt 2017, og ferdigstilt 2024.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av tegltakstein. Tak (takkonstruksjon, takteking) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som var synlige fra denne posisjonen.

I henhold til gjeldende HMS-regelverk er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmann å ferdes på tak eller foreta observasjoner fra stige uten nødvendige sikringstiltak. Begrensningen skyldes sikkerhetsforhold og er ikke en vurdering av takets bæreevne eller stabilitet.

Det er ikke registrert skader ved den utførte befaringen. Nærmere undersøkelser fra taket kan avdekke forhold som ikke var synlige fra bakkenivå. Slike undersøkelser kan utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.



#### 1 TO 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp og beslag i metall.

#### 1 TO 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er inspisert visuelt fra bakkenivå, med stikkprøver på tilgjengelige og typiske skadesteder. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er etablert musesperre, men det er stedvis for store åpninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 8 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Det anbefales å redusere åpningene i musesperren slik at den får bedre funksjon som skadedyrsikring. Større åpninger enn anbefalt kan redusere musesperrens funksjon og øke muligheten for at smågnagere kan ta seg inn i konstruksjonen.

#### 1 TO 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

**Beskrivelse**

Bygningen har valmet takkonstruksjon. Inspeksjonen er begrenset til utvendig observasjon og innvendige overflater. Det er ikke observert synlige tegn på avvik eller skader.

#### 1 TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.

#### 1 TO 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør samt skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbelagt utvendig side.

#### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Terrassen er utført med betongdekke over garasje og boder. Det er etablert terrassebord over tekkemateriale. Rekkverk er utført i tre og glass.

#### 1 TO 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper er utført i tre.



### INNENDIG

#### 1 TO 1 Overflater

**Beskrivelse**

Laminat på gulv. Hallen har fliser på gulv. Trimrom og TV-rom har tepper på gulv. Vegger og himling er sparklet og malt i glatt utførelse. Vegger i kjellerdelen har synlig eksponert betong.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 9 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

### 1 TO 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Veggene under terreng er med synlig betong. Gulv med teppe på betonggulv.

### 1 TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Med sidevanger og rekkverk i malt utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe knirk i trappen fra underetasjen til hovedetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i trapp behøver ingen umiddelbare tiltak, men skruer kan etterstrammes der hvor disse er tilgjengelige.

Konsekvensen av knirk er hovedsakelig redusert komfort, men det har ingen betydning for trappens funksjon eller sikkerhet.

### 1 TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad 1. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 10 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte fliser. Flisene fremsto faste uten registrert bevegelse eller sprekker ved befaringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bomlyd kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Forholdet medfører ikke nødvendigvis redusert funksjon, men videre utvikling kan over tid føre til at fliser løsner. Forholdet anbefales holdt under observasjon. Utbedring kan bli aktuelt dersom flisene blir løse eller det oppstår skader.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk med synlig membran under klemring.

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, men det er utført visuell inspeksjon i vegg bakenfor dusjsone gjennom åpning som er etablert for rørkurser, uten at det er registrert unormale forhold.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 11 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Åpning i vegg bakenfor dusjsone.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malt glatt utførelse. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avsluttende fuging på enkelte sokkelfiser.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere manglende fuging ved enkelte sokkelfiser for å oppnå en mer komplett og robust avslutning.



Mangler siste flis mot dørlist.



Mangler fuge rundt flis.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte fliser. Flisene fremsto faste uten registrert bevegelse eller sprekker ved befaringen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 12 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Bomlyd kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Forholdet medfører ikke nødvendigvis redusert funksjon, men videre utvikling kan over tid føre til at fliser løsner. Forholdet anbefales holdt under observasjon. Utbedring kan bli aktuelt dersom flisene blir løse eller det oppstår skader.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i vaskerom med synlig mansjett under klemring.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, samt innredning med benkeskap.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hele våtsone ligger mot betongvegg. Det er ingen utslag med fuktindikative søk på overflater.

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad underetasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 13 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Nivå fra topp slukrist og gulv ved terskel er 19 mm, noe som er under anbefalt minimum på 25 mm.

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Forholdet vurderes hovedsakelig som et avvik mot dagens anbefalte utførelse.

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Slik i dusj med synlig mansjett under klemring

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

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

### UNDERETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 14 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Ligger mot betongvegg og rom med fast innredning. Eneste sted som var tilgjengelig gir utslag med elektriske føringer og det er derfor vurdert til for høy risiko i å foreta hulltaking.

### LOFT > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad loft: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

### LOFT > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### LOFT > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bomlyd ved banking på enkelte fliser. Flisene fremsto faste uten registrert bevegelse eller sprekker ved befaringen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bomlyd kan indikere mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Forholdet medfører ikke nødvendigvis redusert funksjon, men videre utvikling kan over tid føre til at fliser løsner. Forholdet anbefales holdt under observasjon. Utbedring kan bli aktuelt dersom flisene blir løse eller det oppstår skader.

### LOFT > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Suk i dusj med synlig vinylbelegg ført inn under klemring.

### LOFT > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 15 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

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

#### LOFT > BAD

##### 1 TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

#### LOFT > BAD

##### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

#### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator integrert i platetoppen med kullfilter.

#### SPESIALROM

#### UNDERETASJE > TOALETTROM

##### 1 TO 1 Overflater og konstruksjon

### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og vegger, samt innvendig tak i malt, glatt utførelse. Rommet inneholder innredning med servant og vegghengt toalett.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 16 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 1 TO 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.



Fordelerskap rør i rør.

##### 1 TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### 1 TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Aggregat plassert i teknisk rom.

##### 1 TO 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med luft-vann varmepumpe. Anlegget forsyner vannbåren gulvvarme og varmtvannsproduksjon.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 17 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Utedel varmepumpe.

### TO 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme med fordelerskap plassert i teknisk rom. Anlegget var i drift på befaringsdagen.

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Det mangler kursfortegnelse.

Ved visuell gjennomgang ble det registrert enkelte forhold som fremstår som ufullstendig eller mindre fagmessig utført, herunder utførelse ved gjennomføringer og overflater på installasjonsmateriell. Det ble ikke observert åpenbare tegn til varmgang i sikringskapet.

Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 18 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringskap

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

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

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



Sikringskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Eier har opplyst at byggegrunnen består av stein og fjell.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering er anlagt med grunnmursplast. Under befaringen forelå det ingen tegn på at dreneringen ikke fungerer som forutsatt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klemmist mangler enkelte steder langs grunnmursplasten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende klemmist kan redusere grunnmursplastens funksjon lokalt.

Klemmist anbefales montert der dette mangler for å oppnå korrekt avslutning av grunnmursplasten.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 19 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport



Manglende klemmest.

### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er etablert i betong

### 1 TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Det er tilfredsstillende fall fra bygningen, og terrenget er utformet slik at overflatevann ledes bort fra grunnmur.

### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Bygningen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 20 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

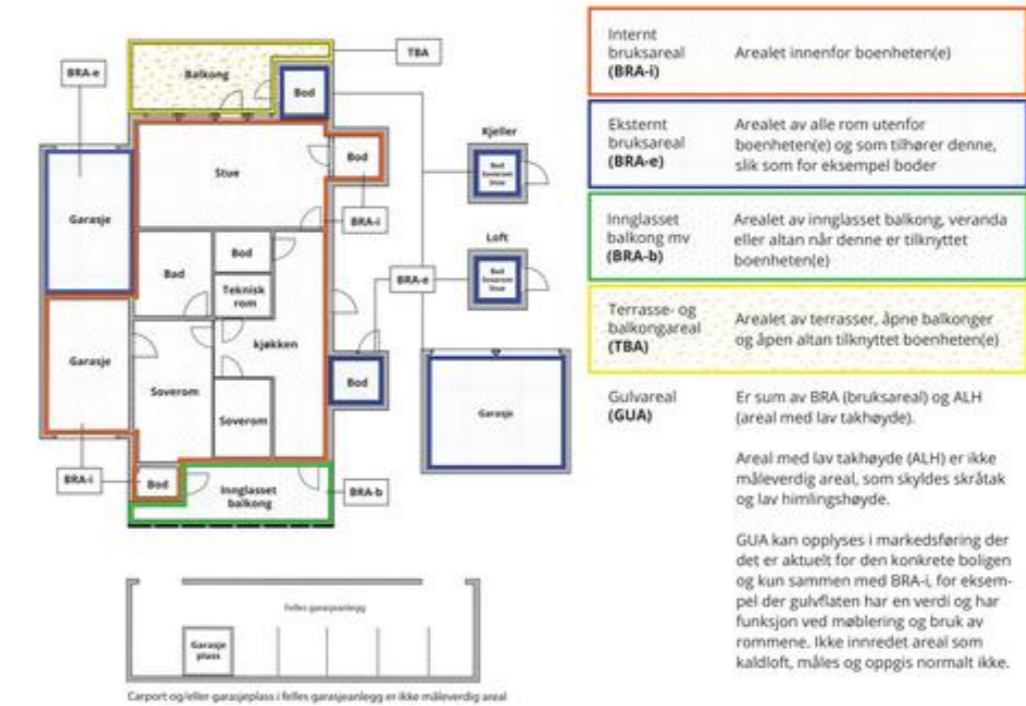
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 21 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	82			82	109		82
Underetasje	161			161			161
Loft	53			53		12	65
<b>SUM</b>	<b>296</b>				<b>109</b>	<b>12</b>	<b>308</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>296</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, bad, stue/kjøkken		
Underetasje	Bod, garasje, vaskerom, toalettrom, hall m/trapp, garderobe, teknisk rom, bad, soverom, soverom 2, tv-stue		
Loft	Soverom, bad, loftstue, mesanin		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Bod i kjeller er avdelt og innredet med rom som på befaringsdagen fremsto benyttet som kjellerstue. Teknisk rom på loft var på befaringsdagen innredet og benyttet som loftstue. Dette er bruk som avviker fra fremlagte tegninger/godkjente romfunksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringene er omsøkt eller godkjent.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen har vært gjenstand for eierskifte mens den var under oppføring. Nåværende eier overtok eiendommen i september 2023 og har siden ferdigstilt boligen. Det vises for øvrig til egenerklæringen.

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 22 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør
	Lene Woster	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	1	27		2	220.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Daleveien 309 B

#### Hjemmelshaver

Woster Jarle, Woster Lene Haugland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet ved Dyrnesodden i Sandnes kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.05.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 23 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	
2	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 24 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 25 av 26

Daleveien 309 B, 4329 SANDNES  
Gnr 1 - Bnr 27  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle  
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk  
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

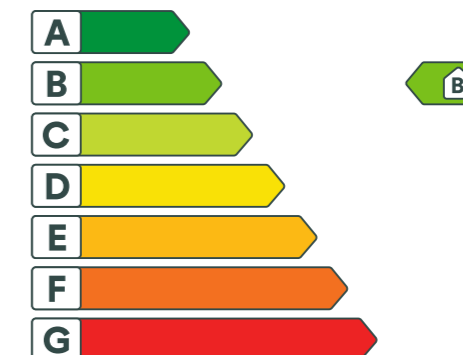
3. Bruk av rapporten  
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.



## Energiattest



Adresse <b>Daleveien 309B, 4329 SANDNES</b>	
Dato for energimerking <b>04.06.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-307400</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>300528382</b>
Gårdsnummer <b>1</b>	Bruksnummer <b>27</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2017</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>296,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>296,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**97,26 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**91,75 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**27 159 kWh**

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1170

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 26 av 26



## Daleveien 309B, 4329 SANDNES

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Daleveien 309B, 4329 SANDNES


**Tiltak**
**Brukertiltak****Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 2: Slå el.apparater helt av**

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

**Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 5: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbønd, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>



Jarle Woster

Daleveien 309 B  
4329 SANDNES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Dato
Kjersti Hopsdal Mæland	BYGG-23/02690	28.05.2026
	oppgis ved alle henvendelser	

## Ferdigattest - Vertikaldelt tomannsbolig - Daleveien 309A og 309B - 1/27

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 27 / 0 / 0 /
Ansvarlig søker:	ARKITEKT JONE VISTNES
Tiltakshaver:	Jarle Woster
Medtiltakshaver:	Lene Haugland Woster
Tiltaket gjelder:	Vertikaldelt tomannsbolig

### VEDTAK

**Du får ferdigattest for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i Daleveien 309A og 309B, gnr. 1 bnr. 27, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 21-10.**

**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, 29 og 32.**

### Saken gjelder

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 11.05.2026, hvor dere bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsene.

- Rammetillatelse datert 21.09.2015.
- Igangsettingstillatelse datert 13.09.2017.
- Tillatelse til endring av tiltak datert 09.01.2026.

### Rettslig grunnlag

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### Vår vurdering

Det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling.

### Konklusjon

Du får ferdigattest for oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.

### Veien videre

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

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no)  
[www.sandnes.kommune.no](http://www.sandnes.kommune.no) | [Sandnes - i sentrum for framtiden.](#)

Dokumentnr.: BYGG-23/02690-27

Side 2

SANDNES KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Samfunn, plan og bygg	BYGG-23/02690	28.05.2026

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller [postmottak@sandnes.kommune.no](mailto:postmottak@sandnes.kommune.no).

Tom Grøsfjell Fagleder	Kjersti Hopsdal Mæland Senioringeniør
---------------------------	--

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere: ARKITEKT JONE VISTNES,  
Jone Vistnes

Mottakere: Jarle Woster  
Lene Haugland Woster

### Informasjon om rett til å klage på vedtaket

#### Klagerett

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

#### Hvem kan du klage til?

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

#### Klagefrist

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

#### Hva skal være med i klagen

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

#### Retten til å se sakens dokumenter og få veiledning

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

Dokumentnr.: BYGG-23/02690-27

SANDNES KOMMUNE  
Samfunn, plan og bygg

Saksnummer  
BYGG-23/02690

Dato  
28.05.2026

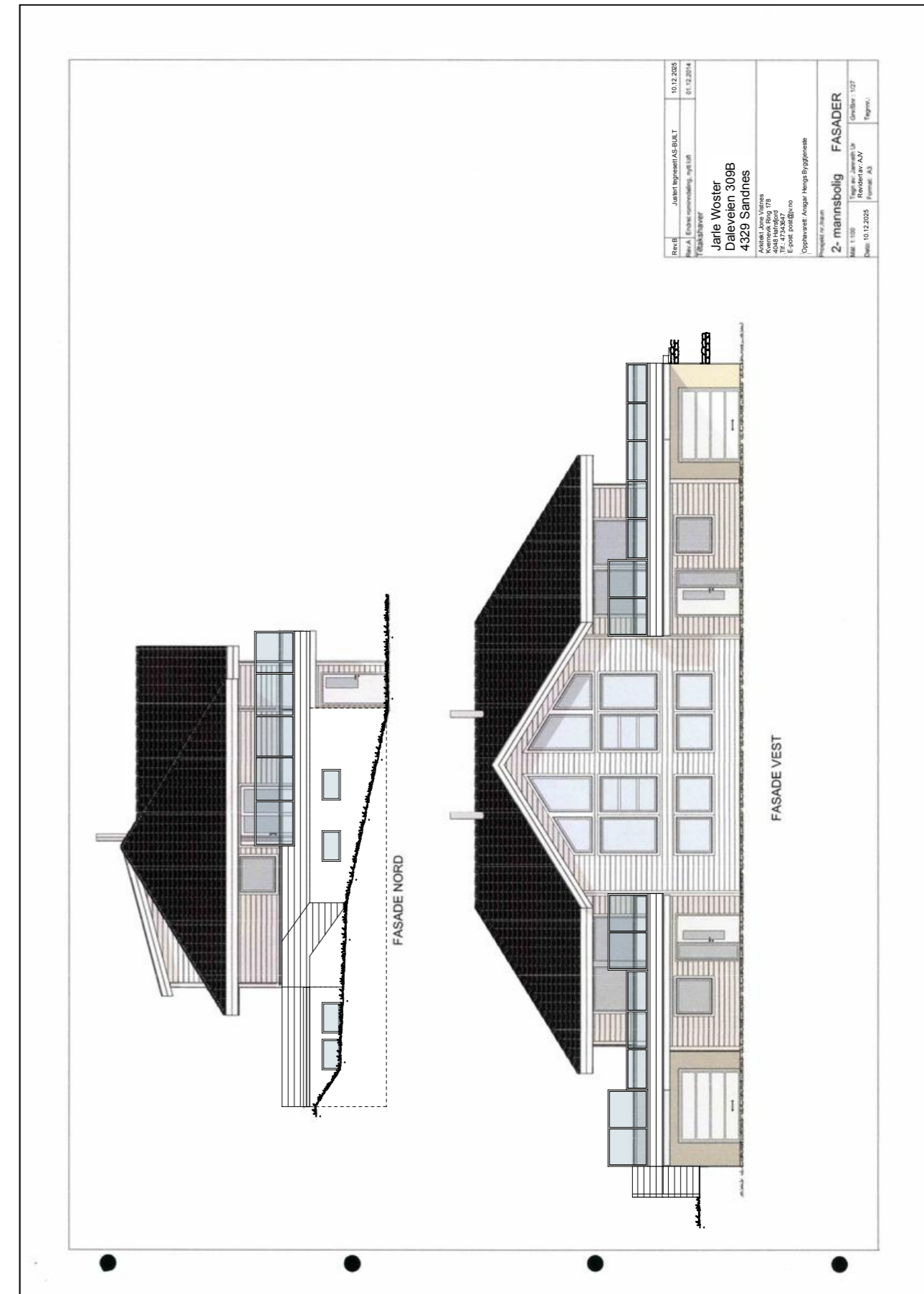
Side 3

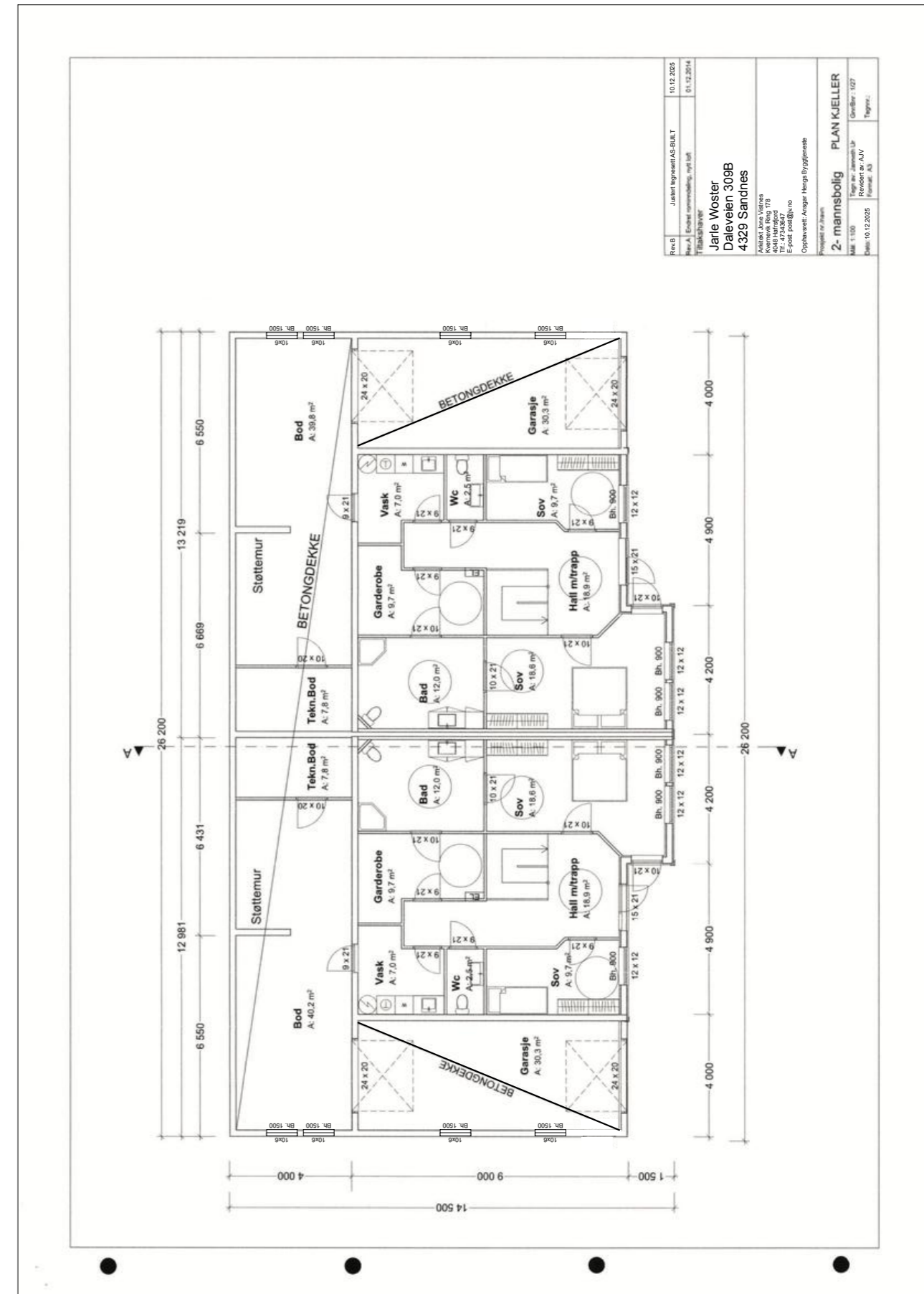
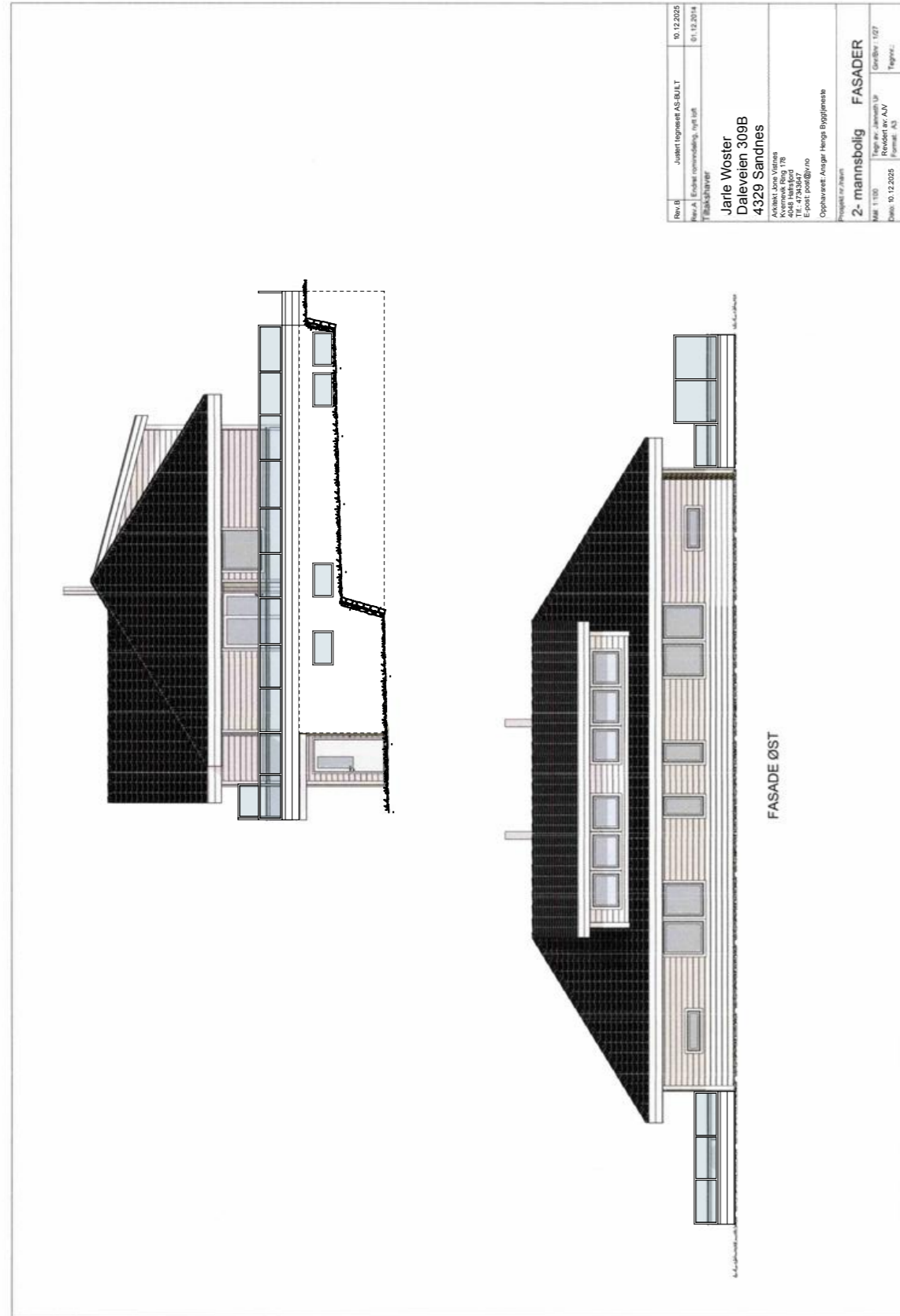
**Kostnader ved klage**

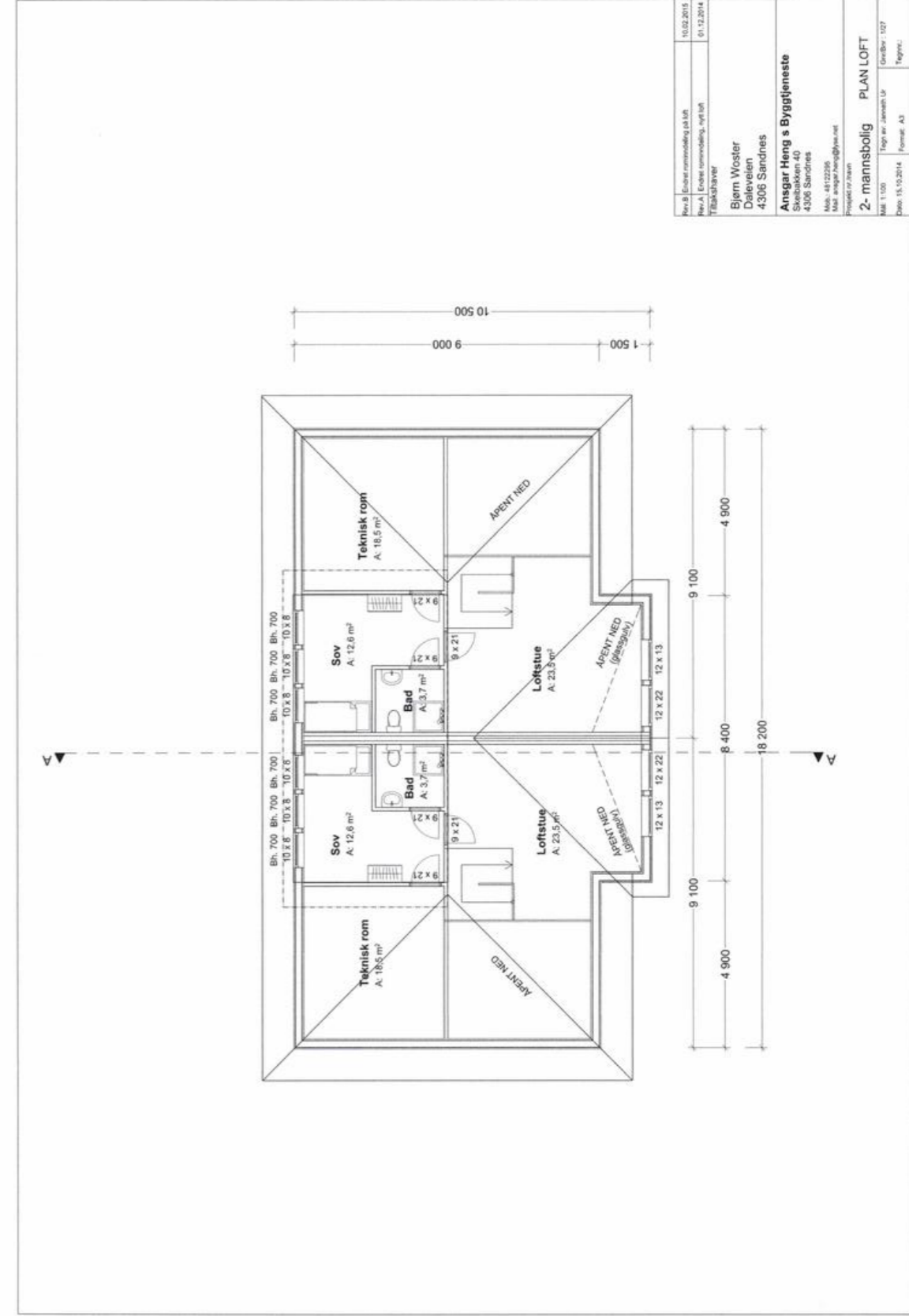
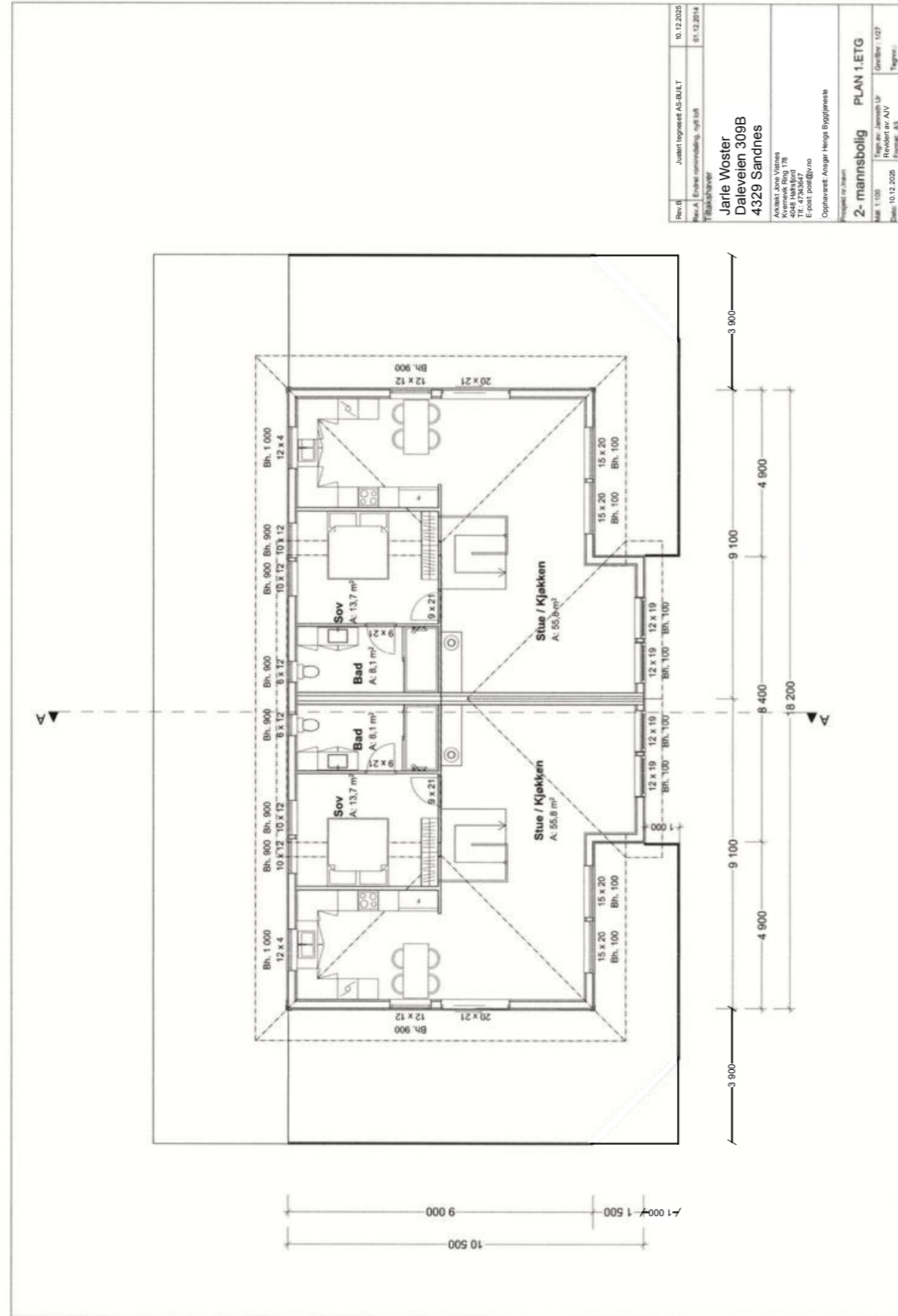
Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

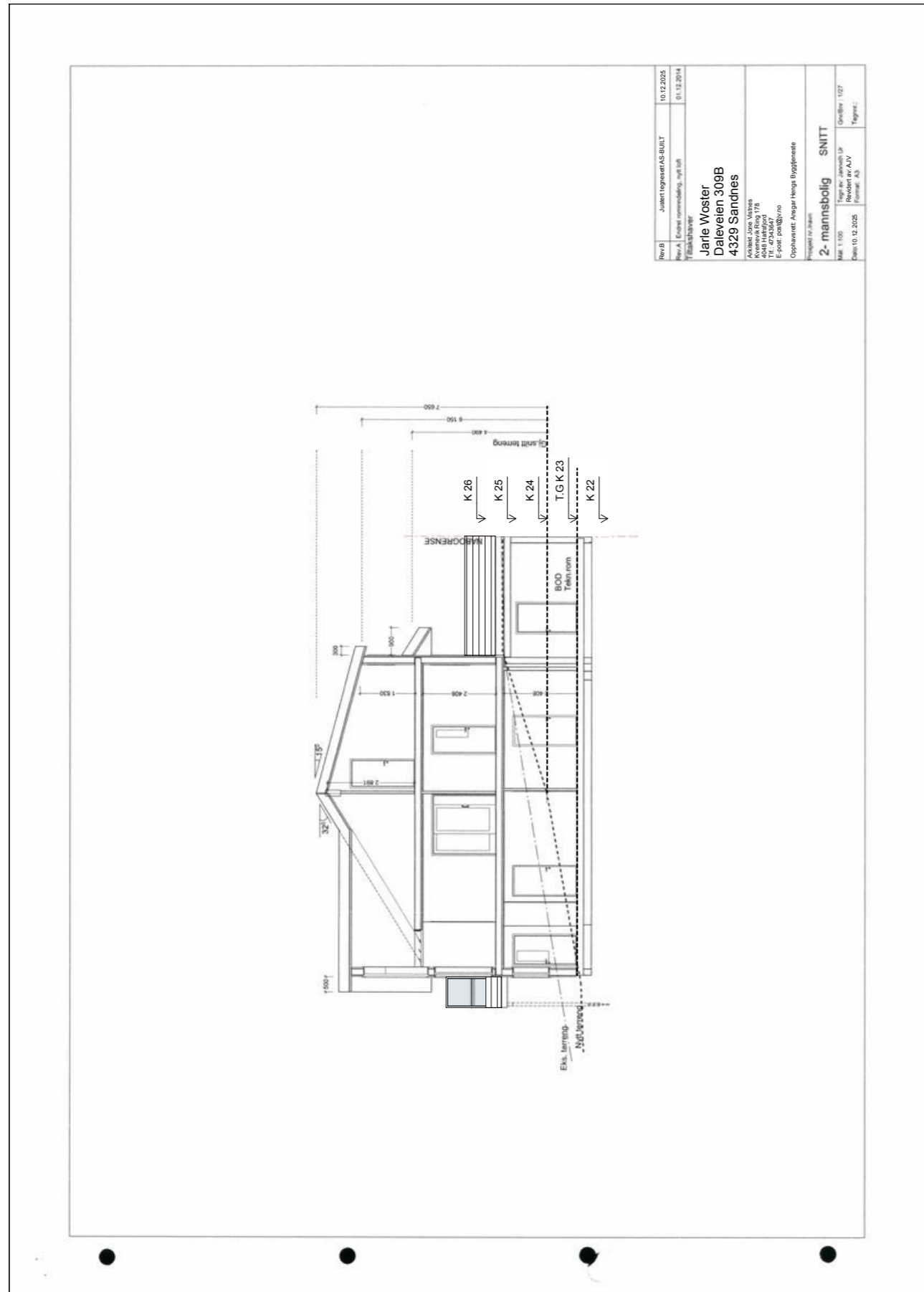
Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b.

Dokumentnr.: BYGG-23/02690-27

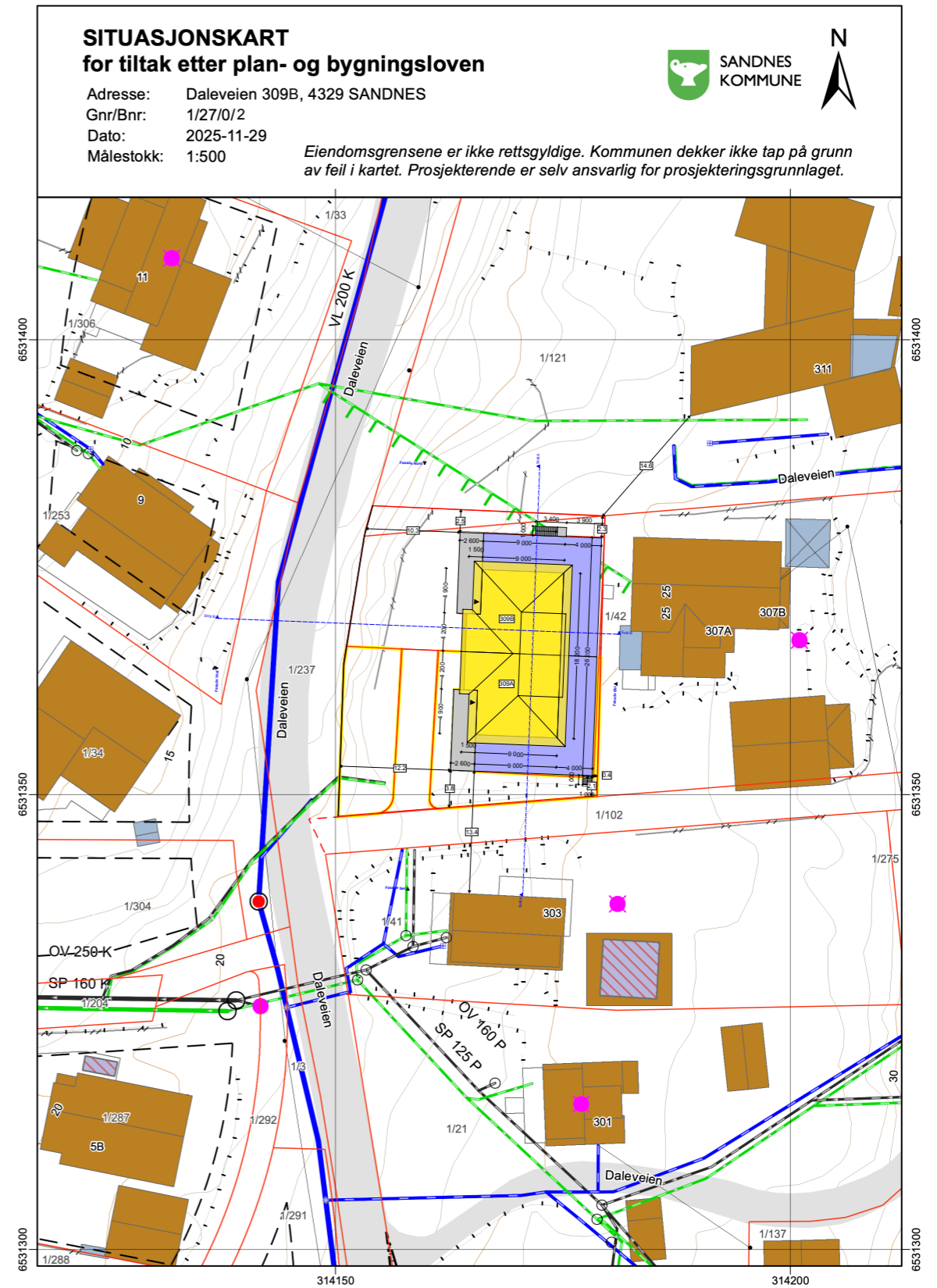


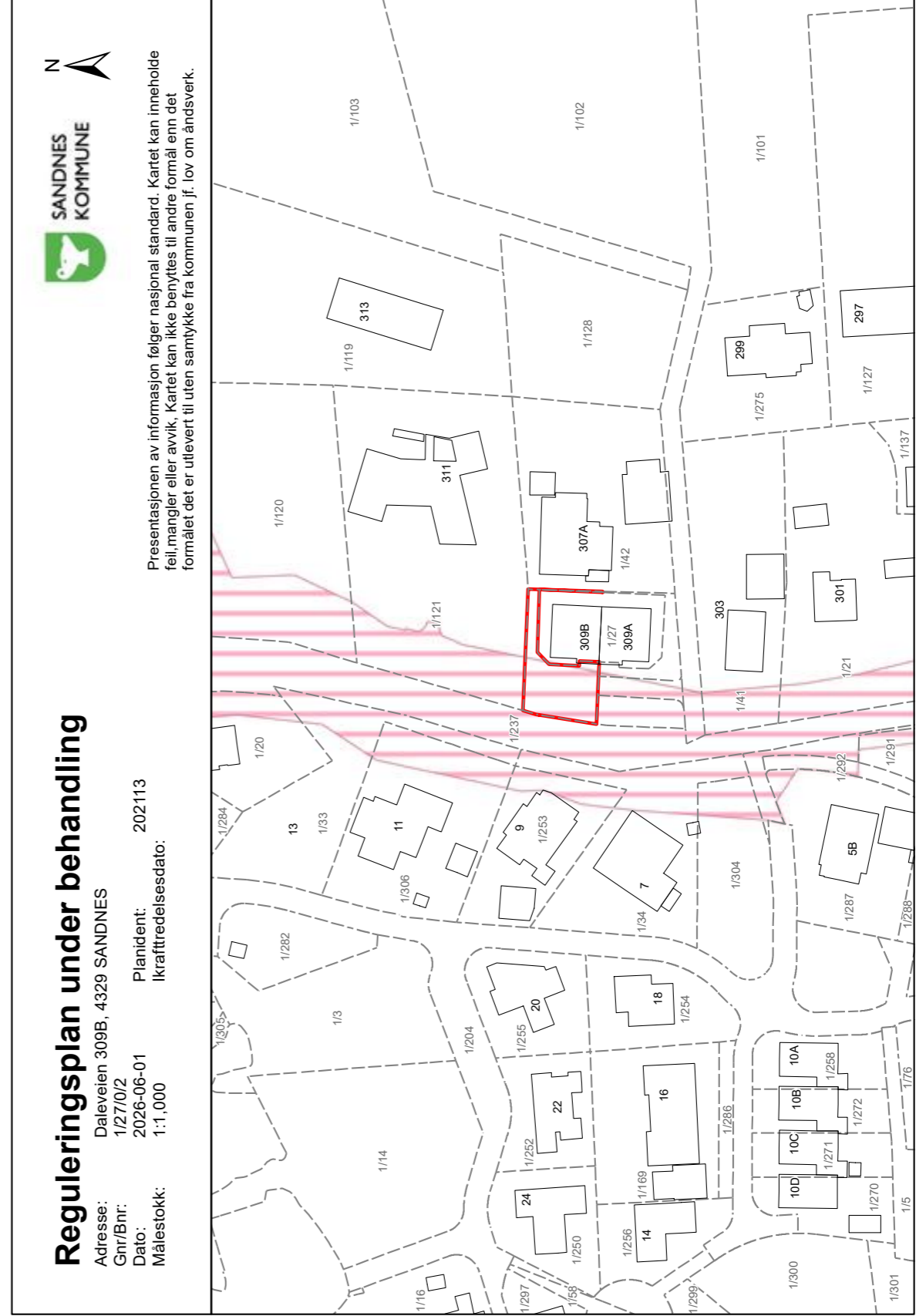
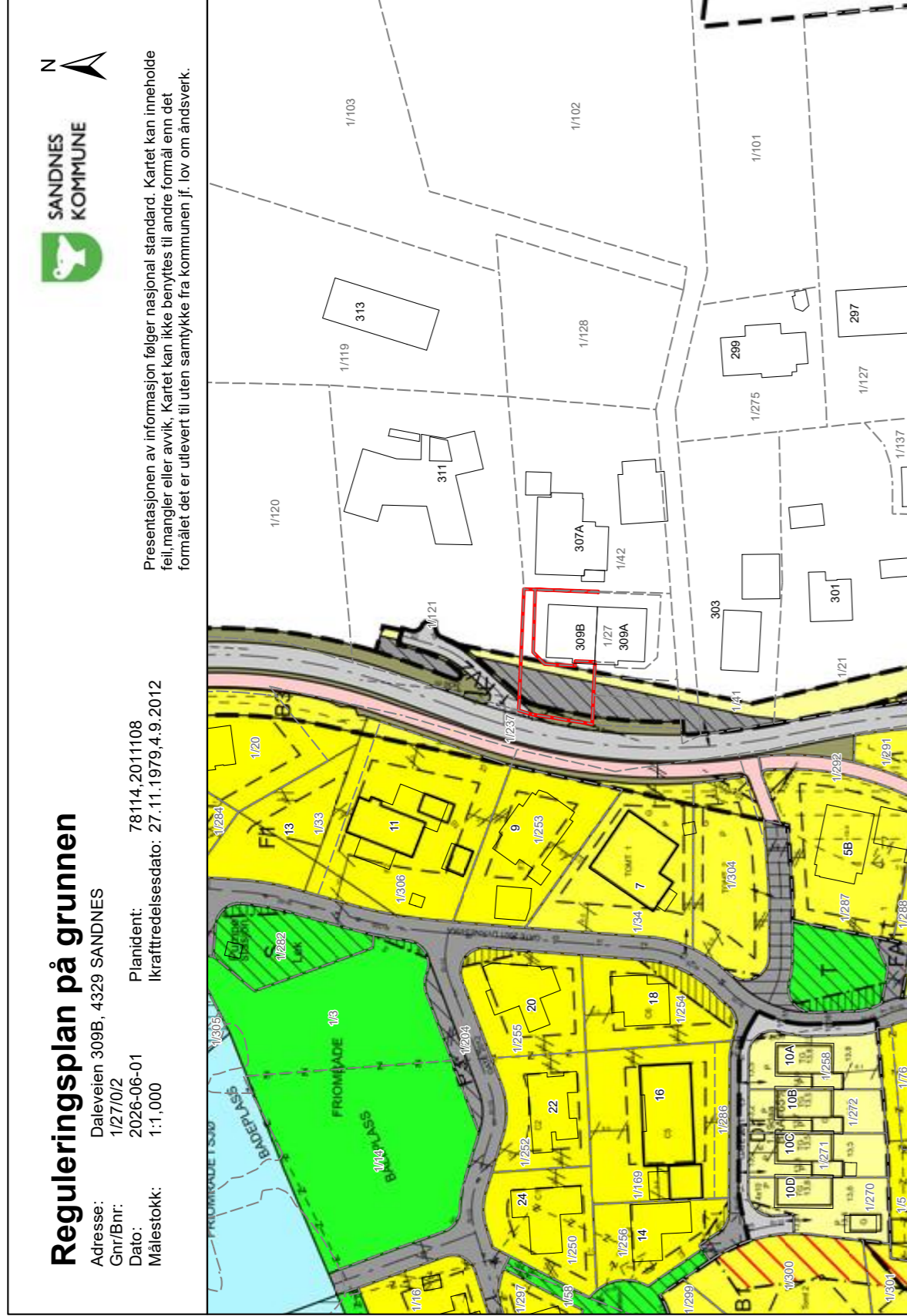


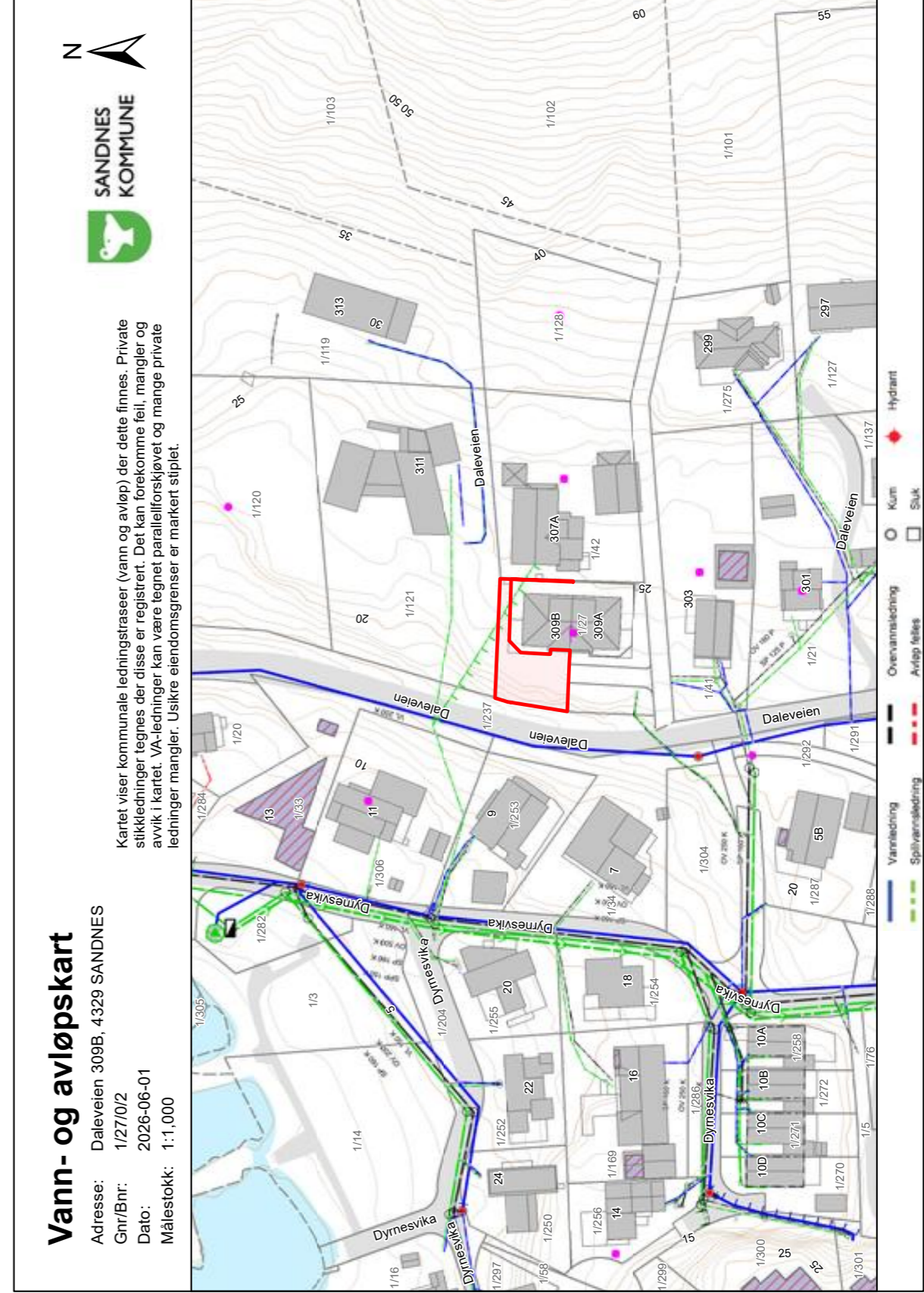
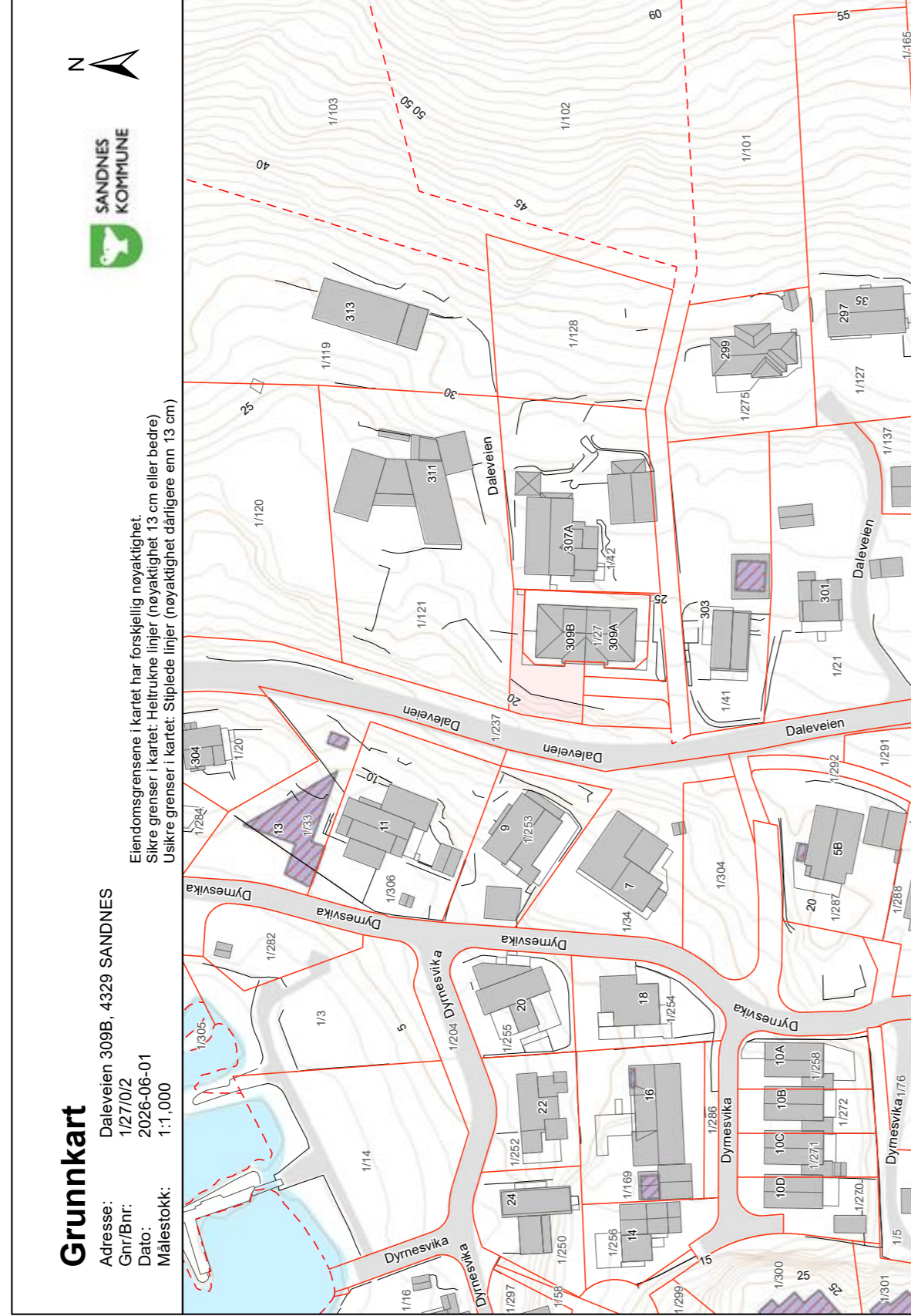




Situasjonsplan Gnr 1 Bnr 27 - 10.12.2025 | Arkitekt Jone Vistnes







Løpenummer for forretning: 602612059  
Vedlegg: Ja

**Melding til tinglysning**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering


**Rekvirent av tinglysning**  
Organisasjonsnr: 964965137  
Navn: SANDNES KOMMUNE  
Adresse: Postboks 583, 4302 SANDNES

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr: 100250  
Navn: WOSTER BJØRN SIGURD  
Bruksenhet: DALEVEIEN 307 B, 4329 SANDNES


**Matrikkelenheter(er) som er seksjonert**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1102	1	27	0	1	Boligseksjon	Nei	Ja
1102	1	27	0	2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1442727 Tinglyst: 02.12.2019  
STATENS KARTVERK



Side 1 av 1

19/08007-1

**MOTTATT**  
28 JUN 2019  
Dokumententeret

**Søknad om seksjonering**

Tilbakestill skjema

**Tinglysningsrekvirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket

Kommunens navn Sandnes kommune	Kommunens adresse Postboks 583, 4302 Sandnes	Org. nr. 964965137	Kontakt: Geodata tlf: 959 89 568 postmottak.geodata@sandnes.kommune.no
-----------------------------------	---	--------------------	---

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen.  
Faktura sendes til innsenderen, om ikke annet avtales.

Navn Bjørn Woster	Fødselsnr./Org.nr. 100250	E-postadresse b.s.woster@gmail.com
Adresse Daleveien 307	Postnummer 4329	Poststed Sandnes
		Telefonnummer 48043220

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunenr. 1102	Kommunens navn Sandnes kommune	Gårdsnr. 1	Bruksnr. 27	Festenr.
--------------------	-----------------------------------	---------------	----------------	----------

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
100250	BJØRN SIGURD WOSTER	1/1

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

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal				
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SN = samlesseksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)				
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	G	13				25			37
2	B	1	G	14				26			38
3				15				27			39
4				16				28			40
5				17				29			41
6				18				30			42
7				19				31			43
8				20				32			44
9				21				33			45
10				22				34			46
11				23				35			47
12				24				36			48
Sum tellere: 2				Nevner = 2							

Dato: 6/10-2019 | Innsenderens underskrift: Bjørn Woster

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. - Tilpasset Sandnes kommune, endret av Geodata 1.1.2018

Side 1 av 4

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 27.06.2019. Innsenderens underskrift: Bjørn Woster

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. - Tilpasset Sandnes kommune, endret av Geodata 1.1.2018

Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetsklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

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

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandnes 9/10 2019	Bjørn Woster	BJØRN WOSTER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

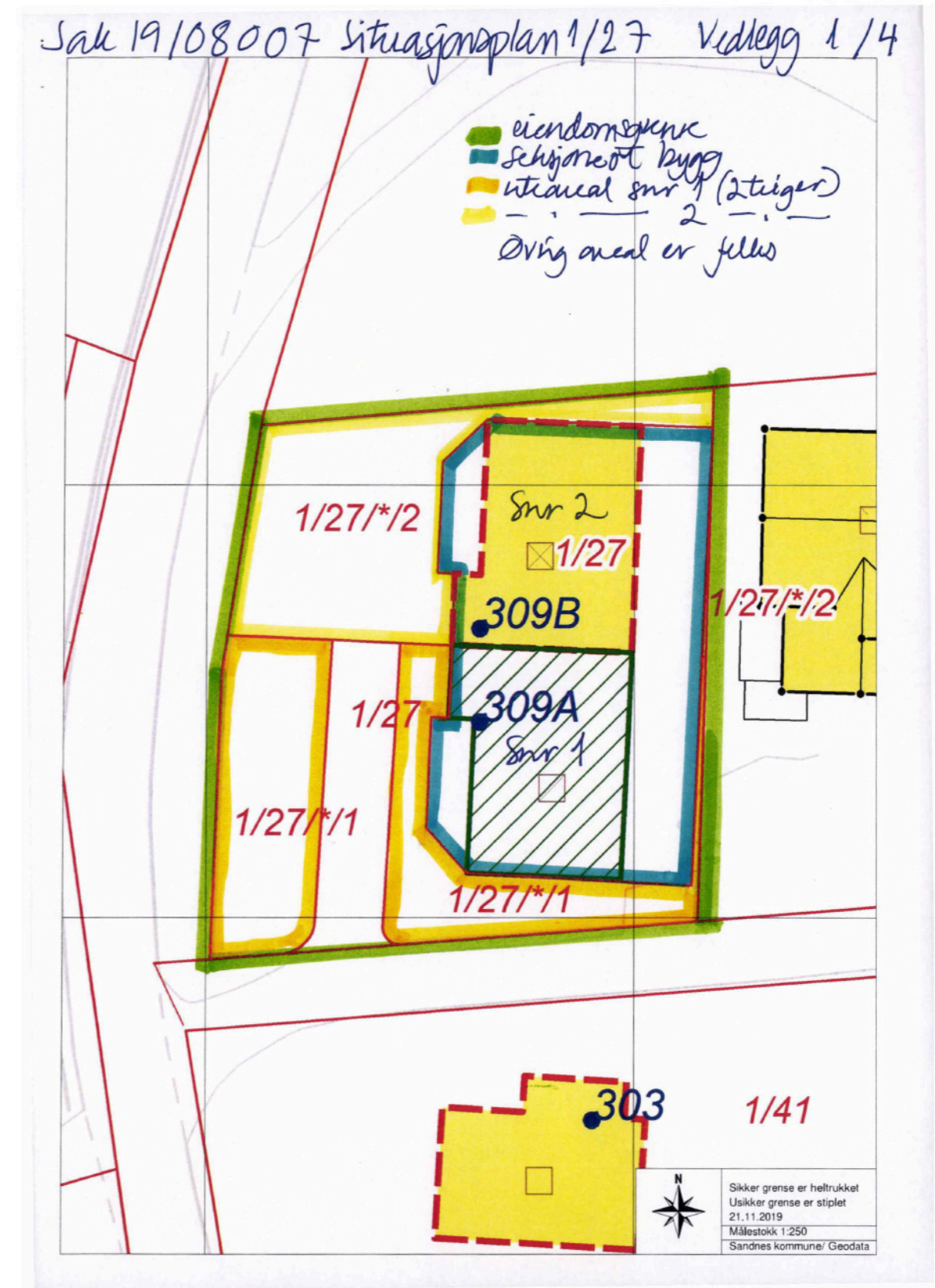
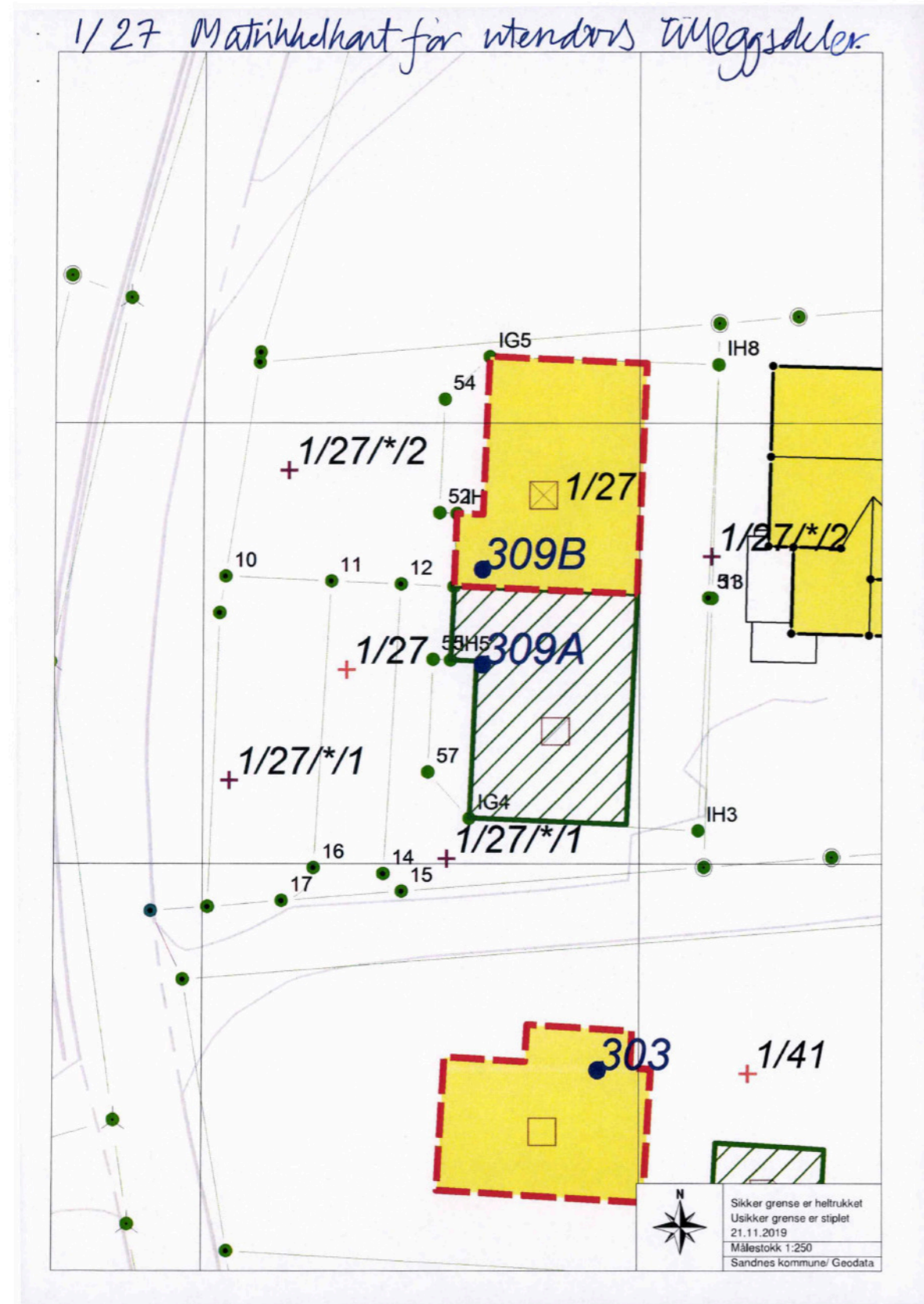
**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (fyller ut av kommunen):**

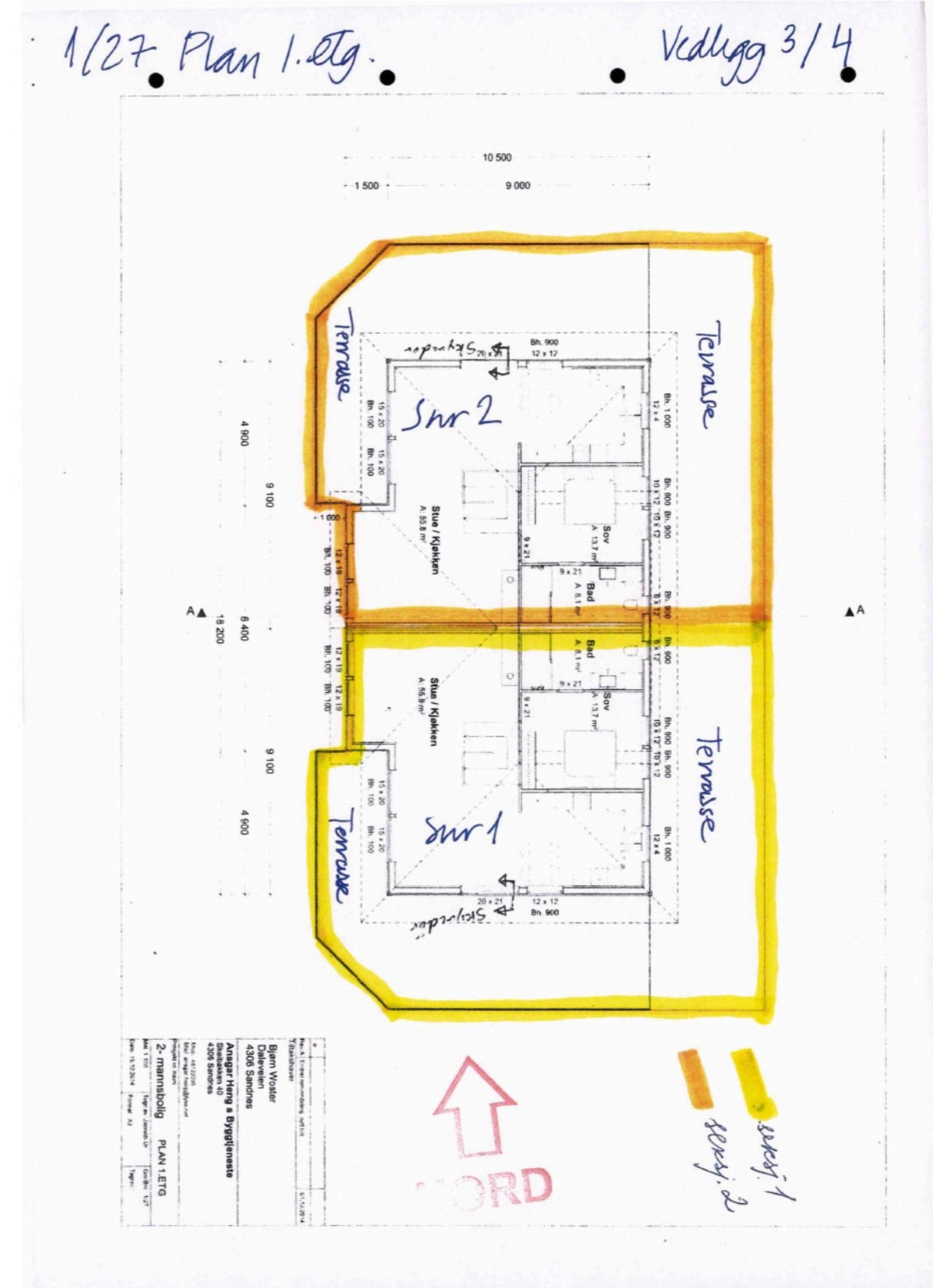
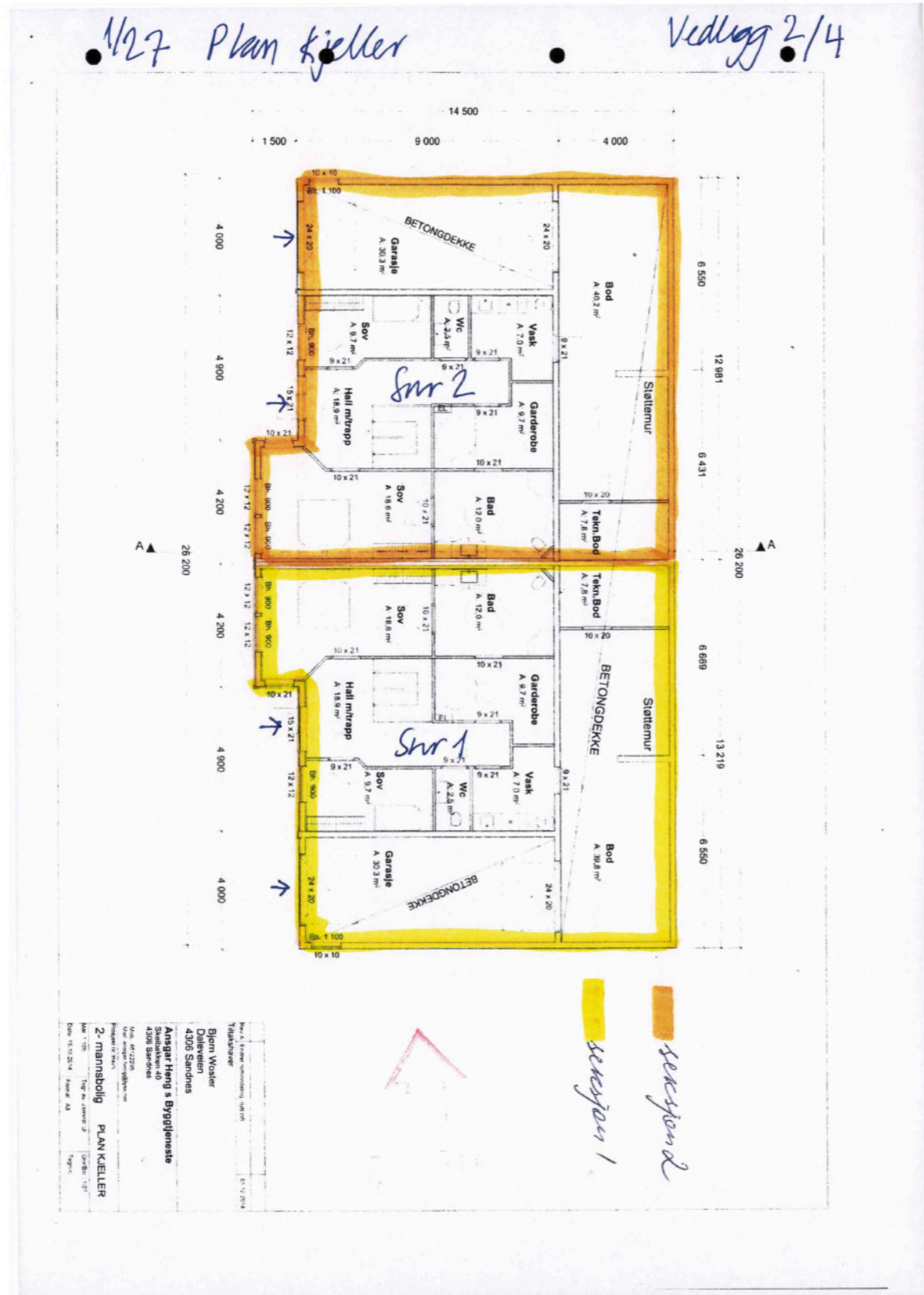
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
1102	Sandnes kommune	1	27	
Dato	Underskrift	Stempel		
21/11-19	Tollef Eica	SANDNES KOMMUNE GEODATA		

Dato: 9/10-2019. Innsenderens underskrift: Bjørn Woster

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. - Tilpasset Sandnes kommune, endret av Geodata 1.1.2018

Side 3 av 4











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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenhet(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

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

**11. Underskrifter**

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-27-2	2-9-25 Sandnes	Jarle Woster	JARLE WOSTER
1-27-2	2/9-25 Sandnes	Lene H. Woster	LENE H. WOSTER
1-27-1	2/9-25 Sandnes	Tom Mar Kousky	TOMI MAR KOUSKY
1-27-1	2/9-25 Sandnes	Christina Thomassen	CHRISTINA THOMASSEN

Dato: 10-12-25  
Innsenderens underskrift: Jarle Woster



**12. Styrets erklæring/samtykke**

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandnes 2-9-25	Jarle Woster	JARLE WOSTER
Sandnes 29-25	Tom Mar Kousky	TOMI MAR KOUSKY
Sandnes 29-25	Christina Thomassen	CHRISTINA THOMASSEN

**13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner**

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**14. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

**15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
408	SANDNES KOMMUNE	1	27		

Dato: 17/12-25  
Underskrift: Tor Unn Eira  
Stempel: SANDNES KOMMUNE GEODATA

Dato: 10-12-25  
Innsenderens underskrift: Jarle Woster



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

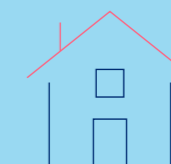
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Daleveien 309B, 4329 SANDNES. Gnr. 1, bnr. 27, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260109  
Mægler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

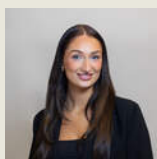
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



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

**PROAKTIV**

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