



aktiv.

Fågjerdet 16, 4160 FINNØY

Judaberg- Lækker leilighet i første rekke mot sjøen. Fantastisk utsikt!



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 890,-
Total ink omk.: Kr 3 588 890,-
Felleskostn.: Kr 365,-
Selger: Odd Allert Hindal
Anne Elisabeth Hapnes

Hindal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 824.1 kvm
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 127, bnr. 290
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1413260003

Judaberg- Lekker leilighet i første rekke mot sjøen. Fantastisk utsikt!

Lekker leilighet i første rekke mot sjøen. Fantastisk utsikt!

- leiligheten er holdt i lyse farger
- luftig planløsning
- store vindusflater som gir godt med dagslys
- stedbygd garderobe i gang med sittebenk
- balansert ventilasjon
- ekstern bod for lagring
- parkering
- gåavstand til sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

BRA-e: 5 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

824.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med lekeplass og parkeringsareal.

Beliggenhet

Leiligheten har ligger sentral til på Finnøy i maritime omgivelser i første rekke mot sjøen. Her har man kort vei til Finnøy sentrum, biblioteket og flere daglivare butikker, Judaberg ferjekai

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommens bygningsmasse består av bolig og næringsdel.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Hagatoppen barnehage (1-5 år)

Preg barnehager Finnøy (1-5 år)

Skole

Finnøy skule (1-10 kl.)

Randaberg videregående skole

Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate

Skolekrets

Finnøy

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nedrabø 14 min. Linje 10, N89 13.9 km

Fly: Stavanger Sola 49 min

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres

på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Terrasse med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Informasjon er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 27.01.26.

Innhold

1. etasje: entrè/gang, soverom, bad, stue/kjøkken
Ekstern bod

Standard

Dette er en lekker og lys leilighet med god standard. Store vindusflater gir god med dagslys.

Informasjon under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 27.01.26

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder(bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 167 liter. El tilsyn i 2025(ref eier).

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Liten avstand mellom kledning og terreng reduserer ventileringen bak kledningen og øker faren for fukt skader.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det er åpninger i bunnen av skapet. Alle åpninger må tettes utenom rør som leder vekk lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Ved en lekkasje kan ett utett skap føre til fukt i tiliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse

Parkering

Flytende plasser på fellesareal. Dette ifølge selger. Det er pr i dag ingen skriftlighet over tildeling av parkingsplassene.

Solforhold

Østvendt balkong

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Varmekabler på bad

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 890 (Omkostninger totalt)

100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 600 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 603 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 148 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt nedgravd container. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 771 752 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 087 009 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2024.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

66/1010

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring

Vedlikehold

Felleskostnadene betales i to terminer på å kr 2189,-. Sum totalt for året kr 4378,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 365

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Faa Brygge

Organisasjonsnummer

932305488

Om sameiet

Faa Brygge

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/

årsmøtet/generalforsamling.

I årsmøtet som ble avholdt i juni 2025 ble det orientert i starten av møtet om planar om å byggja tak over parkeringsplassen på sørsida av rekkehuset med ein til to leiligheter over der igjen. Leikeplassen vil liggja som ein buffer mellom tilbygget og dagens rekkehus. Planen kan gje sameiget parkeringsplassar med tak, og der det kan bli installert elbilladerar. Årsmøtet var samstemt positive til initiativet. Styret bestemte at utvendig maling av bygget gjøres på dugnad av beboere. De som ikke har anledning eller kan må betale et beløp ca.kr.1000 inn i felleskassen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter for sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 127, bruksnummer 290, seksjonsnummer 5 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1937/1180-3/45 04.09.1937 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 127 BNR: 290

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest - Gnr/bnr 127/7, 127/290 - kombinert bosted og næringsområde

Det gjøres oppmerksom på at midlertidig brukstillatelse er datert 16.02.2023. Det kan tyde på at deler av bygningsmassen er fra 2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Privat vei 127/8 - Bakka Rørheim Eiendom DA

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor.

Reguleringsplan

Id 081-2010_JUDA3

Navn Judaberg III, Finnøy

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/22/2010 00:00:00

Bestemmelser 081-2010_JUDA3_Føresegner.pdf

Delarealer

Areal 801.96 kvm

Feltnavn K32

Regform 911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal 0.02 kvm

Feltnavn F34

Regform 400 - Offentlig friområde

Areal 22.13 kvm

Feltnavn

Regform 381 - Kai

Kommuneplan

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 22.13 kvm

Hensynsonenavn H540_109

Kpangitthensyn 540 - Hensyn grønnstruktur

Areal 576.41 kvm

Hensynsonenavn H320_2

Kpfare 320 - Flomfare

Areal 824.12 kvm

Omrnavn SF11

Kparealformal Sentrumsformål

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

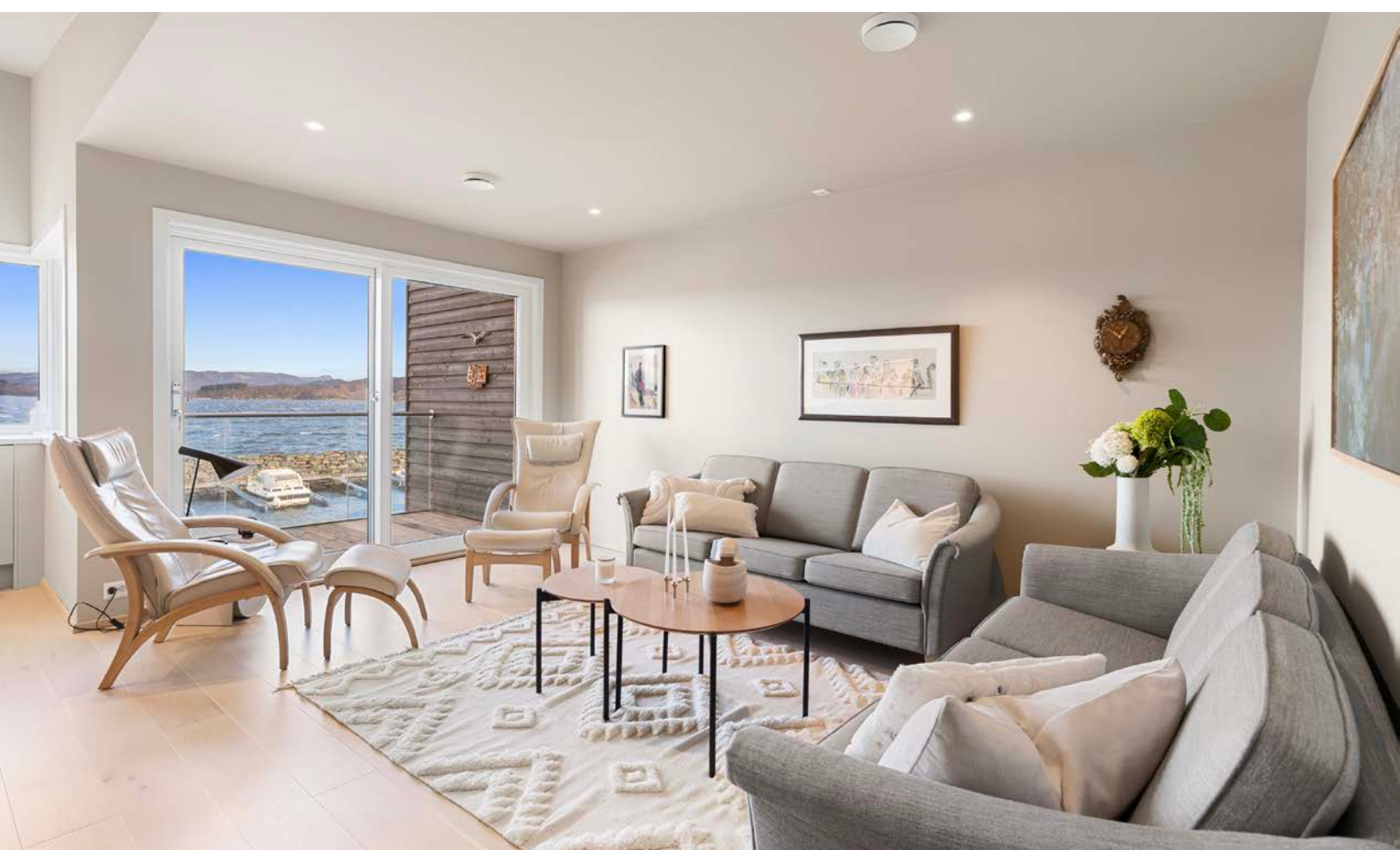
Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

Oppdragstaker

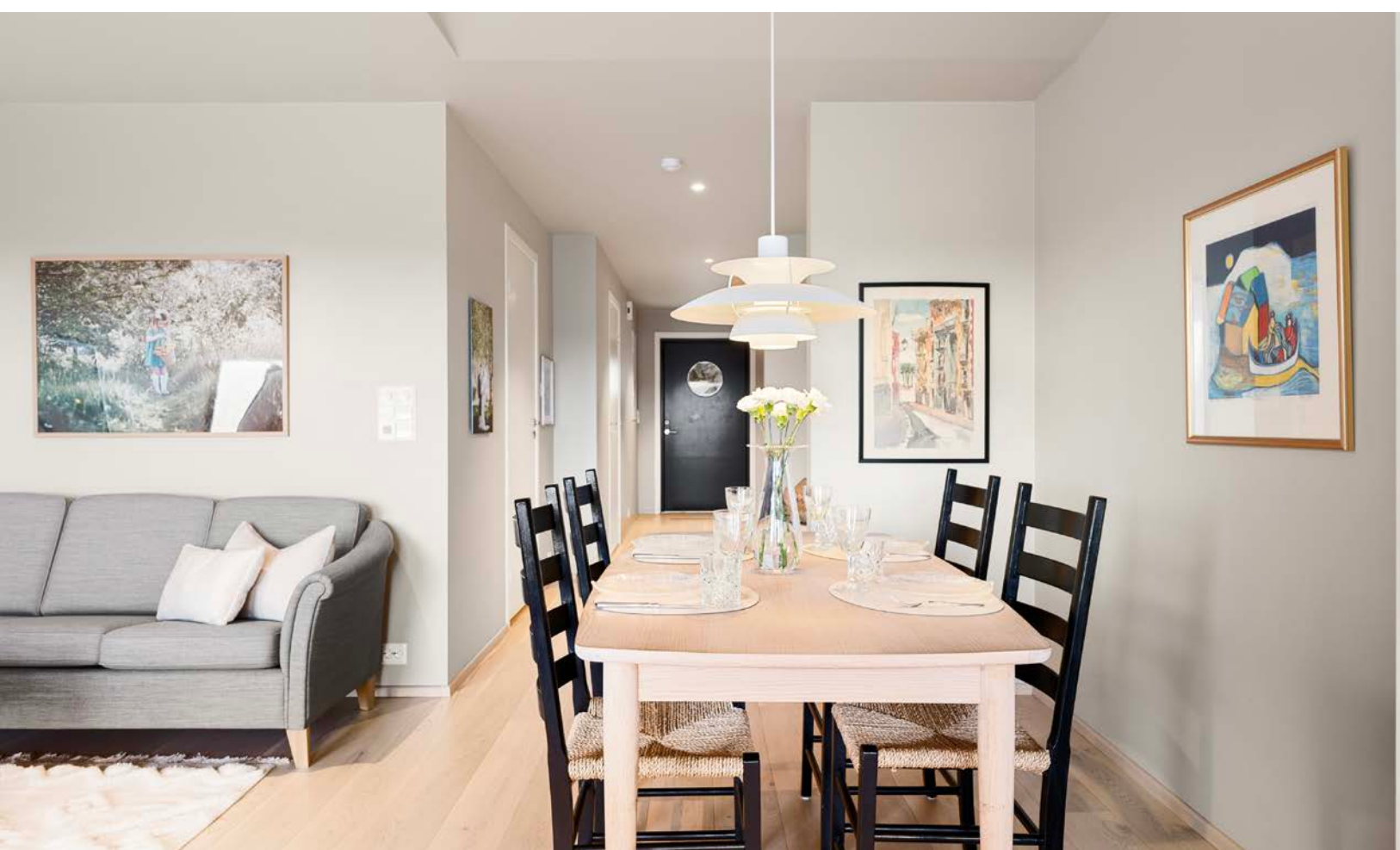
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

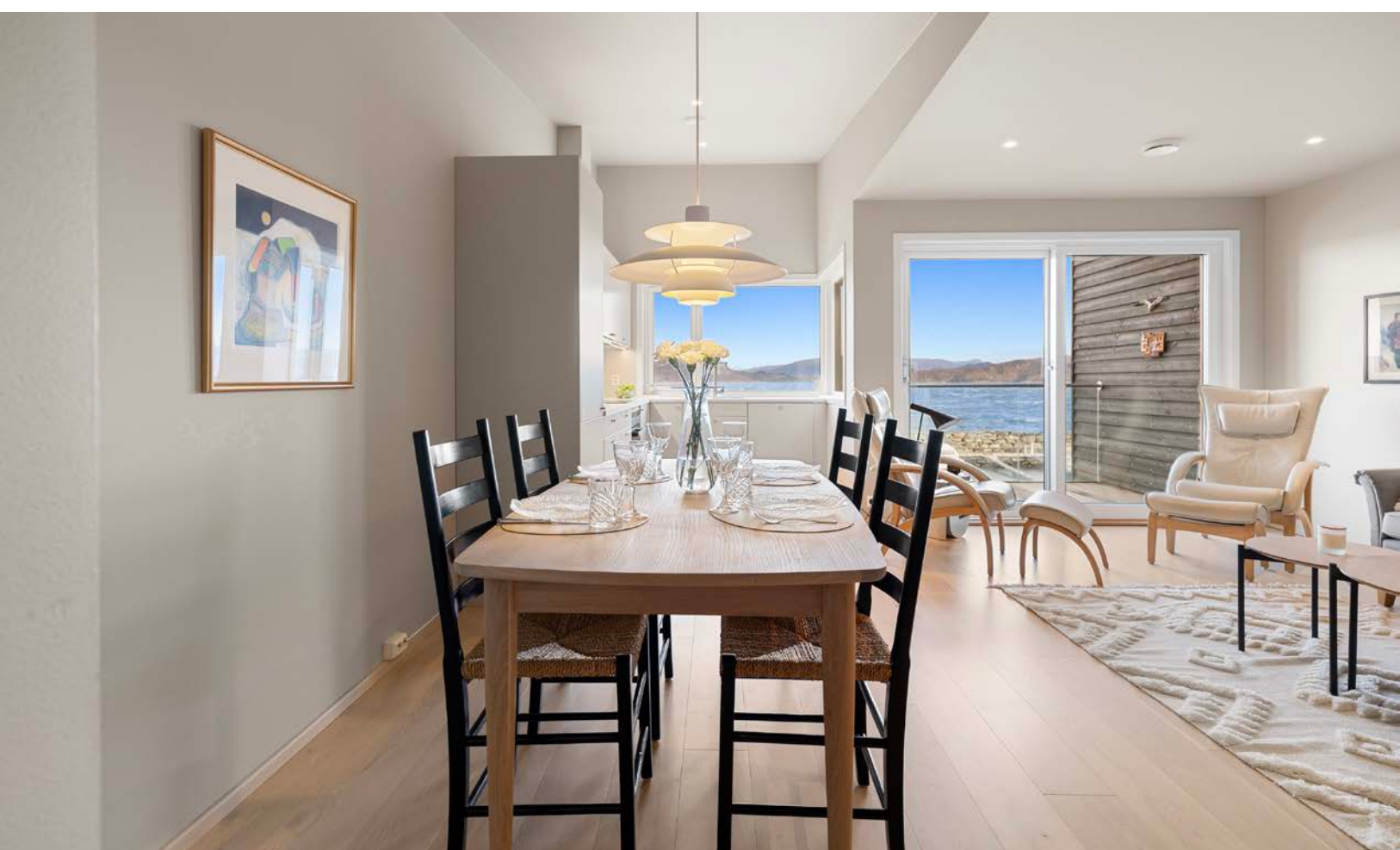
Salgsoppgavedato

03.02.2026









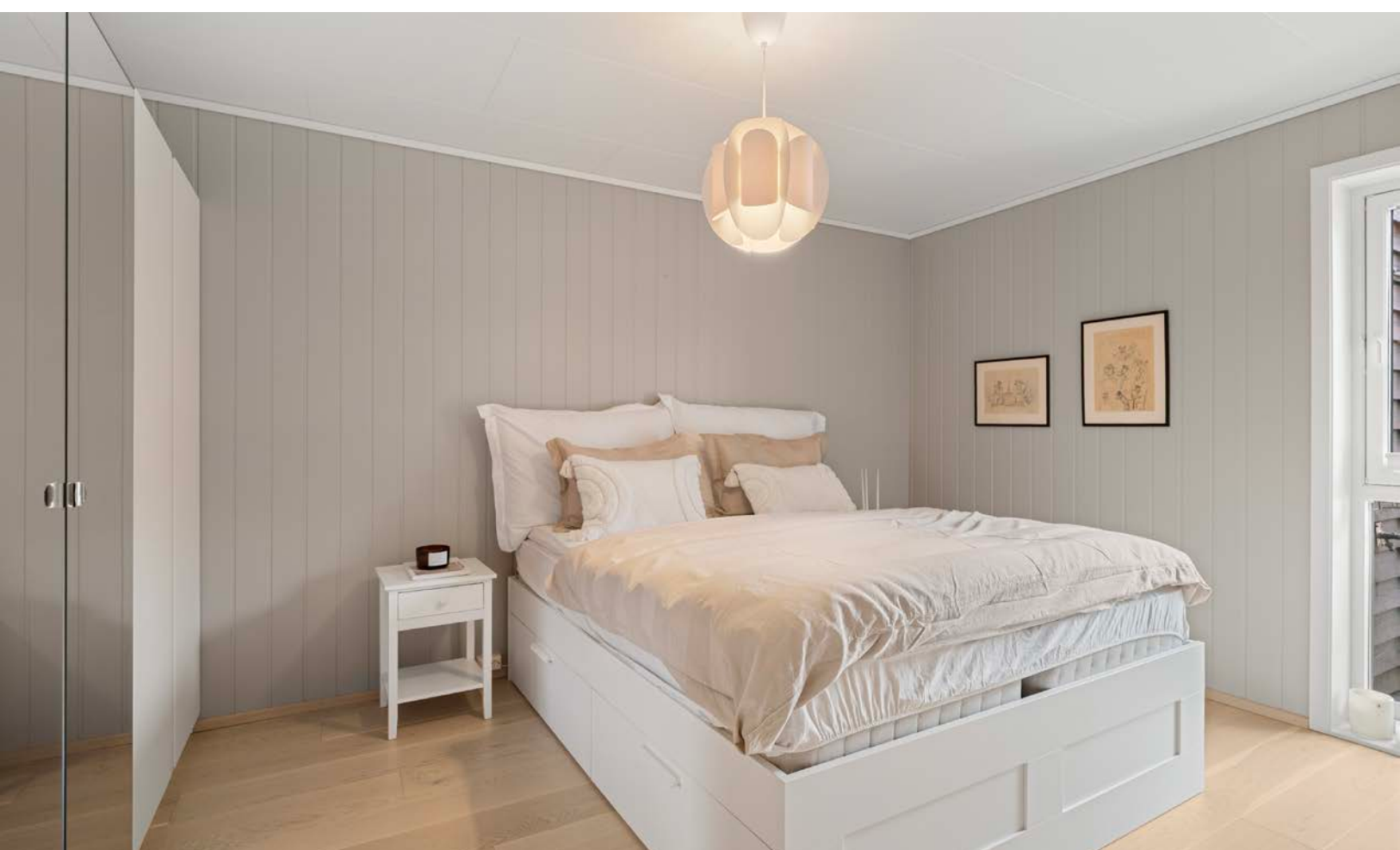






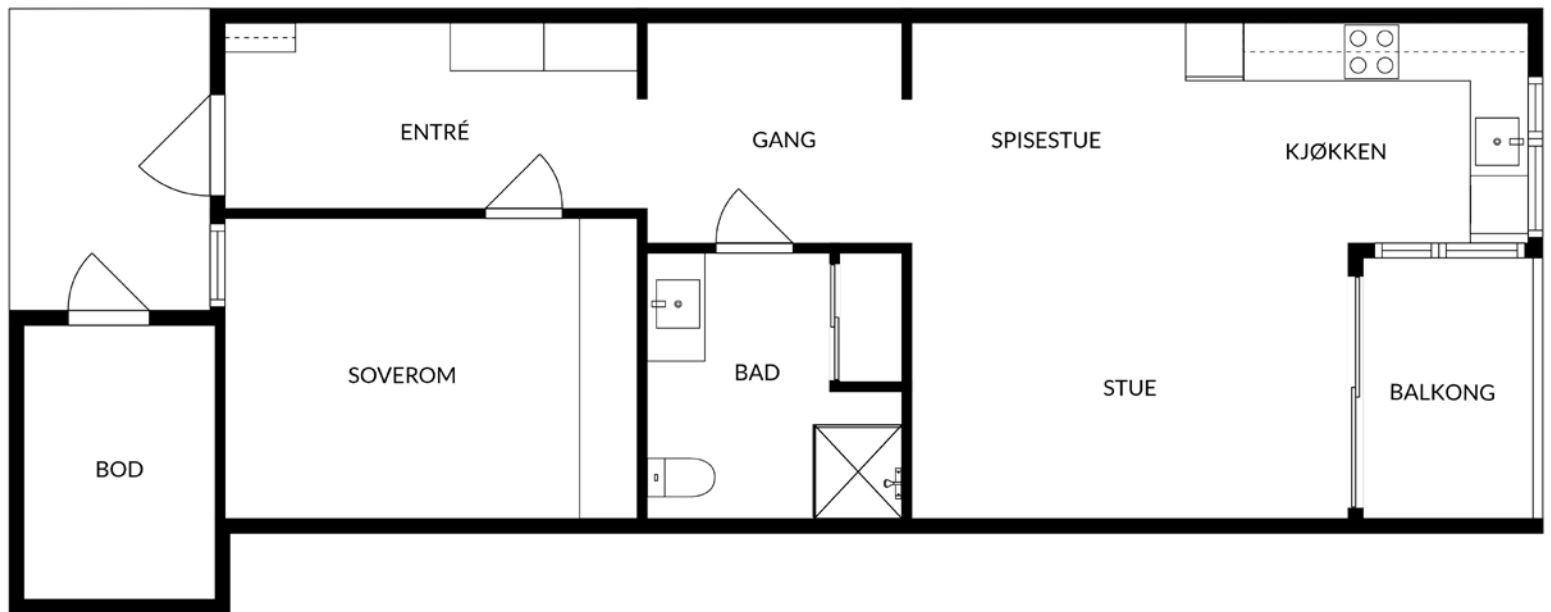


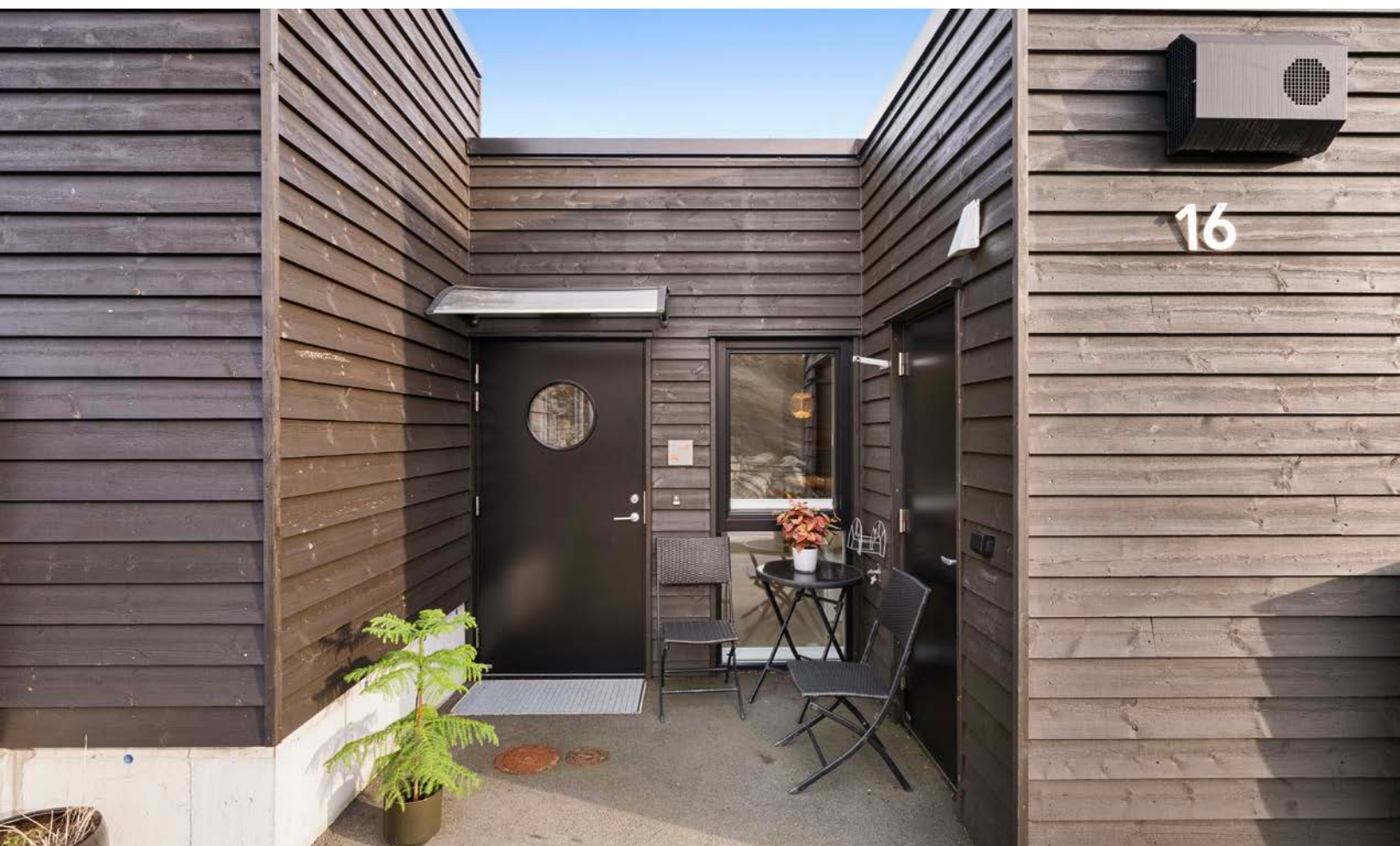


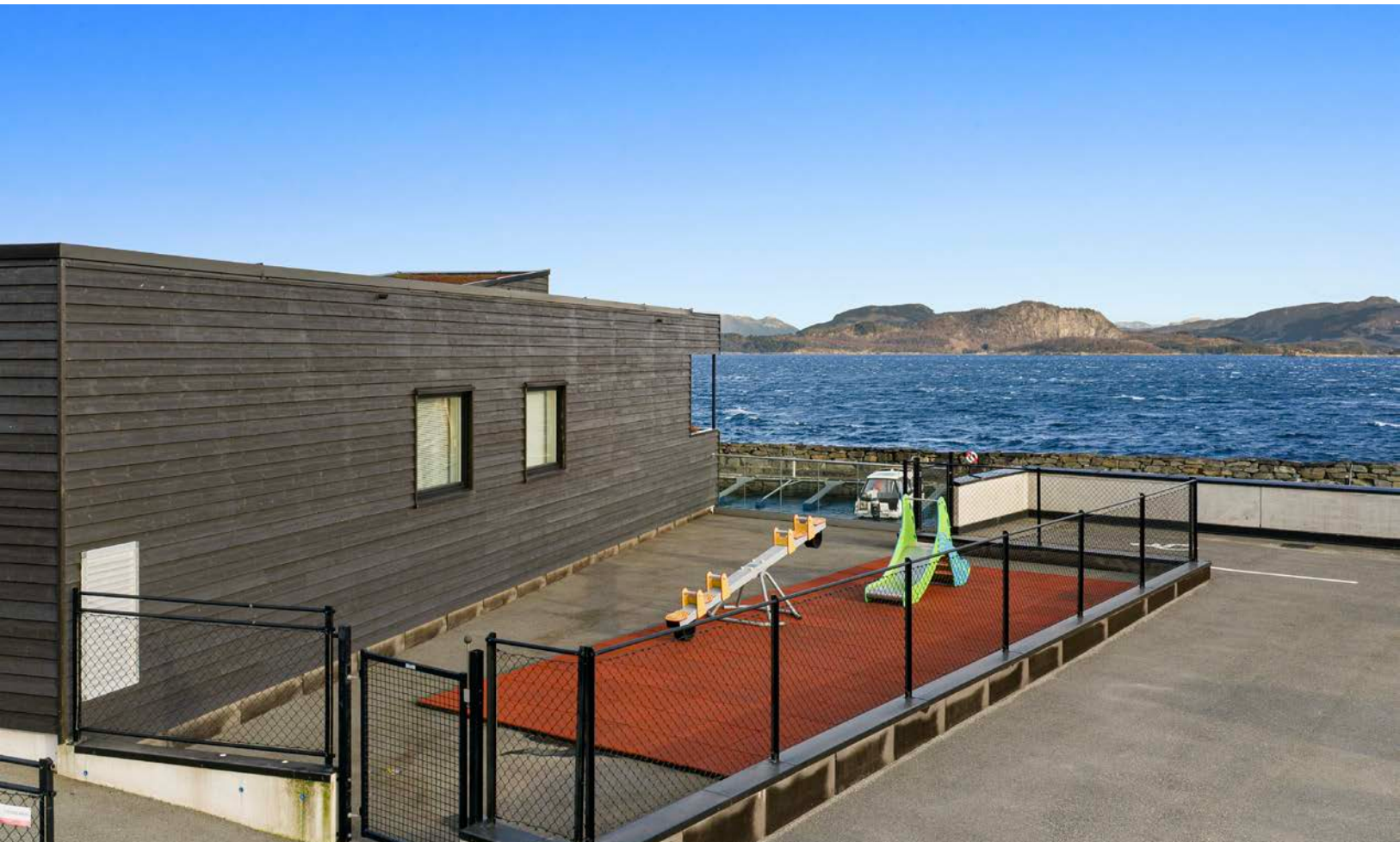


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fågjerdet 16, 4160 FINNØY

 STAVANGER kommune

gnr. 127, bnr. 290, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 12301-3593

Referansenummer: KY3254

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

 NITO

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll. Bygningen har malte ytterdører i tre. Terrasse med terrassebord av tre. Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder(bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon,

styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 167 liter. El tilsyn i 2025(ref eier).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

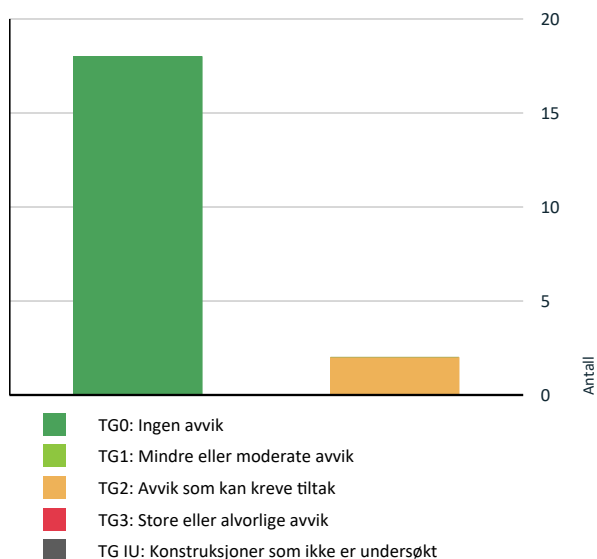
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Grunnet manglende tilkomst, er Tg kun satt med bakgrunn i alder, og at det ikke foreligger informasjon om evt feil/mangler.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Liten avstand mellom kledning og terreng reduserer ventileringen bak kledningen og øker faren for fukt skader.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med terrassebord av tre.

Det gjøres oppmerksom på at takking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke synlig lekkasje ventil/drenerings hull under vegghengt klosett. Ut i fra alder(bad bygget etter 2012) kan sisternen kan være utstyrt med SafetyBag-vanntett pose rundt sisternen som fanger opp fukt ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er åpninger i bunnen av skapet. Alle åpninger må tettes utenom rør som leder vekk lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ved en lekkasje kan ett utett skap føre til fukt i tillegg til konstruksjoner.



TG 0 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 167 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El tilsyn i 2025(ref eier).

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

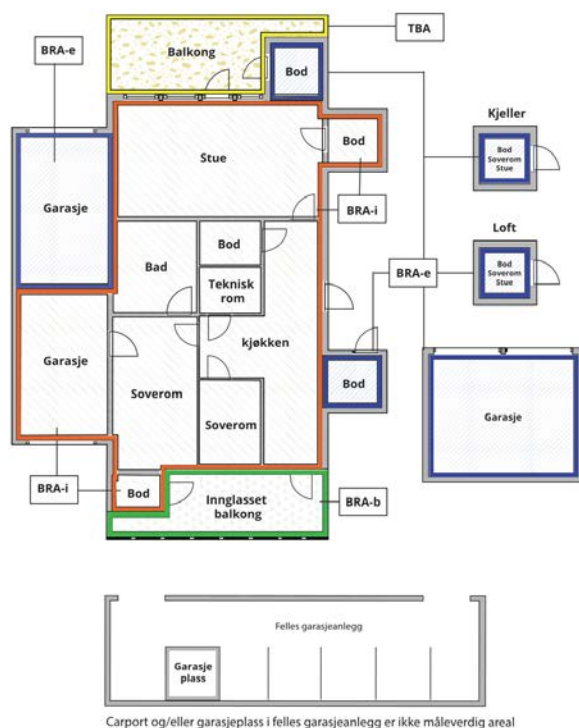
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	65	5		70	4
SUM	65	5			4
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I forbindelse med nyoppføring.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Alexander Tønnessen Odd Allert Hindal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	127	290		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Fågjerdet 16							
Hjemmelshaver Hindal Anne Elisabeth Hapnes, Hindal Odd Allert							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i større bygg med næring og leiligheter, beliggende på Finnøy.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.01.2026	Fremvist på befaringen.	Fremvist		Nei
Ferdigattest	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• 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 tjenesteytere.

• 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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i 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, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Elisabeth Hapnes Hindal

Odd Allert Hindal

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fågjerdet 16

4160 Finnøy

1103-127/290/0/5



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: BB elektro på Judaberg

Beskrivelse av arbeidet: Montert utvendig dobbel Stikk kontakt (bod)

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: BB elektro på Finnøy

Beskrivelse av arbeidet: Montert en dobbel utvendig stikkontakt på Bod

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Årsmøte i Sameiet Faa Brygge

Tid: Torsdag 19. juni 2025 klokka 18.00 – 19.30

Stad: Finnøy innbyggartorg

Til stades: Anne og Odd Hindal (nr. 16), Sigbjørn Høidalen (nr. 14), Raymond Gabrielsen (nr. 6), Arild og Terje Huseby (nr. 12) og Vilhelm Haugvaldstad (nr. 10).

Sigbjørn Høidalen blei valgt til å referera og Odd Hindal og Terje Huseby til å underskriva protokollen.

Eigedomsutviklar Stephan Dickinson orienterte i starten av møtet om planar om å byggja tak over parkeringsplassen på sørsida av rekkehuset med ein til to leiligheiter over der igjen. Leikeplassen vil liggja som ein buffer mellom tilbygget og dagens rekkehus. Planen kan gje sameiget parkeringsplassar med tak, og der det kan bli installert elbilladerar. Årsmøtet var samstemt positive til initiativet.

Styreleiar Odd Hindal nemde at forsikringa av bygget (Eika Forsikring) har stige fleire gonger. Styret får i oppgåve innan nyttår å sjekka om me kan få forsikringa billegare.

Årsmøtet var einige om at me i løpet av neste år bør få måla austveggen, ut mot sjøen. Styret jobbar med dette. På vestveggen er det nå nummer 18 som står att. Odd tek kontakt med dei for å få dei til å måla i løpet av sommaren, eventuelt få dei til å betala 1000 kroner for at nokon andre i sameiget kan måla.

Det blei etterlyst fastare reglar for avviking av årsmøtet. Styret jobbar med dette til neste år for å sikra at årsmøtet gjer gyldige vedtak.

Rekneskap

Odd gjekk gjennom rekneskapen for 2024:

Inntekter

Innbetaling frå bebuarane: 66.934 kroner

Utgifter:

Forsikring av bygget: 33.112 kroner

Måling og reidskap: 11.059 kroner

Gjødsel til tak: 598 kroner

Sum utgifter: 44.769 kroner

Saldo med renter 31. desember 2024: 22.223 kroner



Val

Styret fram til årsmøtet:

Odd Hindal (leiar)

Raymond Gabrielsen

Sigbjørn Høidalen

Grethe Svihus (frå Stavanger kommune)

Årsmøtet vedtok at årsmøtet skal velja styremedlemer og leiar for to år.

Odd ba om å få trekka seg. Terje Huseby blei vald inn som nytt styremedlem. Raymond blei vald som ny leiar, der Terje annonserte at han kan ta over neste år.

Det nye styret

Raymond Gabrielsen (leiar)

Sigbjørn Høidalen

Terje Huseby (ny)

Grethe Svihus

Styret vurderer til neste årsmøte om det er teneleg å redusere talet på styremedlemer frå fire til tre. Raymond kallar inn til første styremøte over sommaren og opprettar ein ny bankkonto med to brukarar.

Andre ting

Terje etterlyste nummererte parkeringsplassar. Han har sjølv kjøpt to parkeringsplassar, kom det fram under orienteringa med Stephan. Terje kjøper inn nummer: 6, 10, 12, 12, 14, 16, 18. Og får disse montert i kronologisk rekkefølge fra sjøsida og ut mot vei.

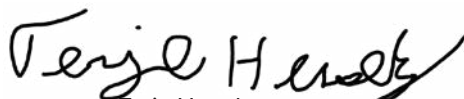
Arild foreslo å få måkepiggar på gatelyset over søppelbrønnane, sidan brønnane stadig blir tilgrisa med måkeskit.

Terje sjekkar prisar på glasstak over inngangspartia til leiligheitene.

Sigbjørn Høidalen

referent

Odd Hindal


Terje Huseby

Stiftelsesdokument

Den 18 januar 2024 ble det avholdt stiftelsesmøte for **Sameiet Faa Brygge**
Fagjerde , 4160 Finnøy.

Til stede som stiftere var:

Seksjon	Brøk	Eier	Møtt
1	273/1010 Næring	Fågjerdet AS Orgnr 924354695 Raymond Gabrielsen	Ja
2	372/1010 Næring	Stavanger Kommune Orgnr 964965226 Atle Johan Landa	Ja
3	1/1010 Næring	Faa Brygge as Orgnr 888813152 Stephan Foldøy Dickinson	Ja
4	83/1010 Bolig	Leif Rørheim f.nr 19.01.1947 andel 1/2 Milfrid Bakka Rørheim f.nr 01.03.1947 andel 1/2 Representert ved Alf Magnar Bakka Rørheim	Ja
5	66/1010 Bolig	Anne E Hapnes Hindal f.nr 28.01.1956 andel 1/2 Odd Allert Hindal f.nr 05.03.50 andel 1/2	Ja
6	66/1010 Bolig	Sigbjørn Høidalen f.nr 17.10.1970 andel 1/1	Ja
7	66/1010 Bolig	Hilde Kristin Haugland f.nr 21.11.1966 andel 1/1	Ja
8	83/1010 Bolig	Einar Våge f.nr 03.04.1974 andel 1/1	Nei

Dagsorden:

Det frem kom ikke noen merknader til innkallingen, og den ble godkjent.

Møteleder og protokollunderskiver:

Stephan Foldøy Dickinson fra utbygger Faa Brygge as ble valgt som møteleder
Odd Allert Hindal ble valgt til å signere protokoll i tillegg til møteleder

Fastsetting av vedtekter

Eiersameiets vedtekter ble vedtatt:

VEDTEKTER FOR

Sameiet Faa Brygge

1. SAMEIET OG SAMEIEBRØKEN

Sameiets navn er Sameiet Faa Brygge.

Sameiet er et kombinert sameie, og består av boligseksjoner og næringsseksjoner oppført på Sameiets eiendom: gnr. 127 bnr. 290 i Stavanger kommune.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet, og hver seksjon har slik brøk som fastsatt i seksjoneringsvedtaket. De deler som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALENE

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøte. Dette gjelder bl.a.:

i. Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

ii. Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonene. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøte kan avgjøre om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

4. SÆRSKILTE BRUKSRETTER PÅ BAKKEPLAN

Boligseksjonene har felles bruksrett til arealer opparbeidet som lekeplass. Boligseksjonene er kjent med at også beboere i ny boliger som skal oppføres på boligprosjektet vil ha bruksrett til denne lekeplassen, mot at de er med å deltar i det felles vedlikehold av lekeplassen.

5. ORDENSREGLER OG DYREHOLD

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Forskrift om hundehold gjelder.

6. PARKERINGSPLASSER

For seksjonseierne som har kjøpt en eller flere parkeringsplasser, har disse beliggenhet innenfor parkeringsseksjon med seksjonnr. 3, eller på annen plass anvist av utbygger. Seksjonseiere som ikke har kjøpt parkeringsplass har ikke tillatelse til å bruke disse.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen, men må selv dekke utgiftene forbundet med dette.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass som kan byttes med HC plassen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen om bytterett kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere i eierseksjonssameier som har parkeringsrettigheter i parkeringskjelleren uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

7. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG RETT TIL SKILTING

Vedlikeholds- og utskiftingsplikten for hhv. seksjonseierne og sameiet er regulert i eierseksjonsloven. Disse reglene gjelder, men med følgende tilpasninger (tilpasningene gjelder både for plikten til å utføre vedlikeholdet / utskiftingene, samt dekning av utgiftene forbundet med dette):

- Næringsseksjonene (snr. 1 og 2) besørger og bekoster, hver for seg, ren og vedlikehold av egen fasade, vinduer og inngangsdør(er). Dette omfatter også utskifting av vinduer, dører og utskifting av fasade.
- Næringsseksjonene besørger utskifting av felles tekniske og andre installasjoner som kun forsyner næringsseksjonene. Dersom installasjonen kun forsyner en av næringsseksjonene skal den alene vedlikeholde installasjonen og være ansvarlig for selv å bytte ut denne når den ikke lenger kan vedlikeholdes regningssvarende.
- Boligseksjonene utfører og bekoster i fellesskap vedlikehold av vinduer, inngangsdører og fasade / kledning som ligger til boligseksjonene / som fremstår som en naturlig del av boligens bygningsmasse / fasade. Dette omfatter også utskifting når disse bygningsdelene ikke lenger kan vedlikeholdes regningssvarende.
- Boligseksjonene besørger og bekoster ren og vedlikehold av fellesområder som særskilt blir brukt av boligseksjonene.
- Boligseksjonene utfører og bekoster vedlikehold av balkonger / terrasser som ligger til boligseksjonene. Dette gjelder også utskifting av balkongenes konstruksjoner (f.eks. tettesjikt), samt utskifting av felles tekniske og andre installasjoner som kun forsyner boligseksjonene.

- Vedlikehold og utskifting av tak er et fellesanliggende.

Som rettesnor for tilpasningene beskrevet ovenfor er det lagt til grunn at næringsseksjonene og boligseksjonene skal fungere mest mulig som to separate enheter hva gjelder vedlikehold og drift av fellesarealer / den bygningsmassen / de installasjoner som naturlig anses "eiet" av hhv. nærings- og boligseksjonene, mv., og dette skal også legges til grunn for vedlikehold / utskifting av arealer / bygningsdeler som ikke er særskilt oppramset.

Næringsseksjonene har, hver for seg og for egen regning og etter samtykke fra styret, rett til å ha skilt på egen fasade. Skiltene skal være iht. kommunale retningslinjer / vedtak, og ikke fremstå som "prangende" eller på annen måte skjemmende.

8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken og i samsvar med reguleringen i punkt 7 ovenfor.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret eller på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Styret eller årsmøtet beslutter hvor ofte felleskostnader skal innbetales (f.eks. månedlig, annen hver måned eller hvert halvår).

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a. Inventar
- b. Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. Skap, benker, innvendige dører med karmer
- e. Listverk, skillevegger, tapet
- f. Vegg-, gulv- og himlingsflater
- g. Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- h. Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. Innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av vindusruter (eks. punkterte), dersom dette er et teknisk eller økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bruksenhetens bærende konstruksjoner.

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

Oppdager seksjonseieren skade som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter eller skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om dette skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

10. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

M.M

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 7 og 9.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg, inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og kledning.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikehold, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

11. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSE UTAD

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

12. STYRET, STYREMØTER OG REPRESENTASJON

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det er ønskelig at to av styremedlemmene skal utpekes av boligseksjonene i fellesskap og at hver næringsseksjon (snr. 1 og 2) utpeker ett styremedlem hver.

Styret velger selv sin leder. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

13. ÅRSMØTET, FLERTALLSKRAV MV

1. Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet, og ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- i. behandle styrets årsberetning
- ii. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- iii. velge styremedlemmer

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

2. Beregning av flertall på årsmøtet

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken. Det vil si at hver seksjon har en stemme tilsvarende sin sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

3. Krav om kvalifisert flertall ved særlige beslutninger på årsmøtet

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- endring av vedtektene
- andre tema hvor den til enhver tid gjeldende lovgivning for eierseksjonssameier krever kvalifisert flertall

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra Sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

4. Særlige bomiljøtiltak

I henhold til eierseksjonsloven er det krav om kvalifisert flertall ved enkelte vedtak om særlige bomiljøtiltak.

Dette utgangspunkt fravikes, da det legges til grunn at kostnader forbundet med særlige bomiljøtiltak kun vil komme boligseksjonene til gode, og at boligseksjonene dermed skal besørge og dekke alle kostnader med slike tiltak alene. Slike tiltak kan således besluttes av boligseksjonene alene, så fremt tiltaket ikke medfører utgifter eller ulemper for næringsseksjonene. Med ulempe menes ulemper av ikke uvesentlig betydning.

5. Beslutninger som krever enighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

6. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

14. FORRETNINGSFØRER OG FORSIKRING

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Dersom årsmøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, er det styrets oppgave å engasjere en forretningsfører.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

VALG AV STYRE

Som styre i selskapet velges:

Styreformann:	Odd Albert Hindal
Medlem:	Sigbjørn Høidalen
Medlem:	Raymond Gabrielsen
Medlem:	Grethe Svihus

SIGNATUR

Finnøy 18. Januar 2024

Stephan Føldøy Dickinson

Odd Albert Hindal

Byggesak og byantikvar



Stavanger
kommune

Ladstein Bygg AS
Steinnesvåg 40
4160 FINNØY

Dato: 18.03.2025
Saksnummer: 20/11423-64
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 127/7, 127/290 - kombinert bosted og næringsområde

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Eiendommen 127/7/0/0 har ikke adresse.
Ladstein Bygg AS
Faa Brygge AS
1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 13.03.2025.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med rammetillatelsen, datert 22.08.2017.

Ferdigattesten erstatter midlertidige brukstillatelser datert 23.07.2021, 16.08.2021, 01.10.2021, 14.012.2022, 22.02.2023, 13.04.2023.

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

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Anna Berthelsen
Fungerende seksjonssjef byggesak

Hans Lennart Aksdal Jensen
Saksbehandler

Kopi til:

Faa Brygge AS, Steinnesvåg 404160 FINNØY

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Eiendomskart med grenser

Adresse: Fågjerdet 16, 4160 FINNØY

Gnr/Bnr: 127/290/0/5

Dato: 2026-01-17

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

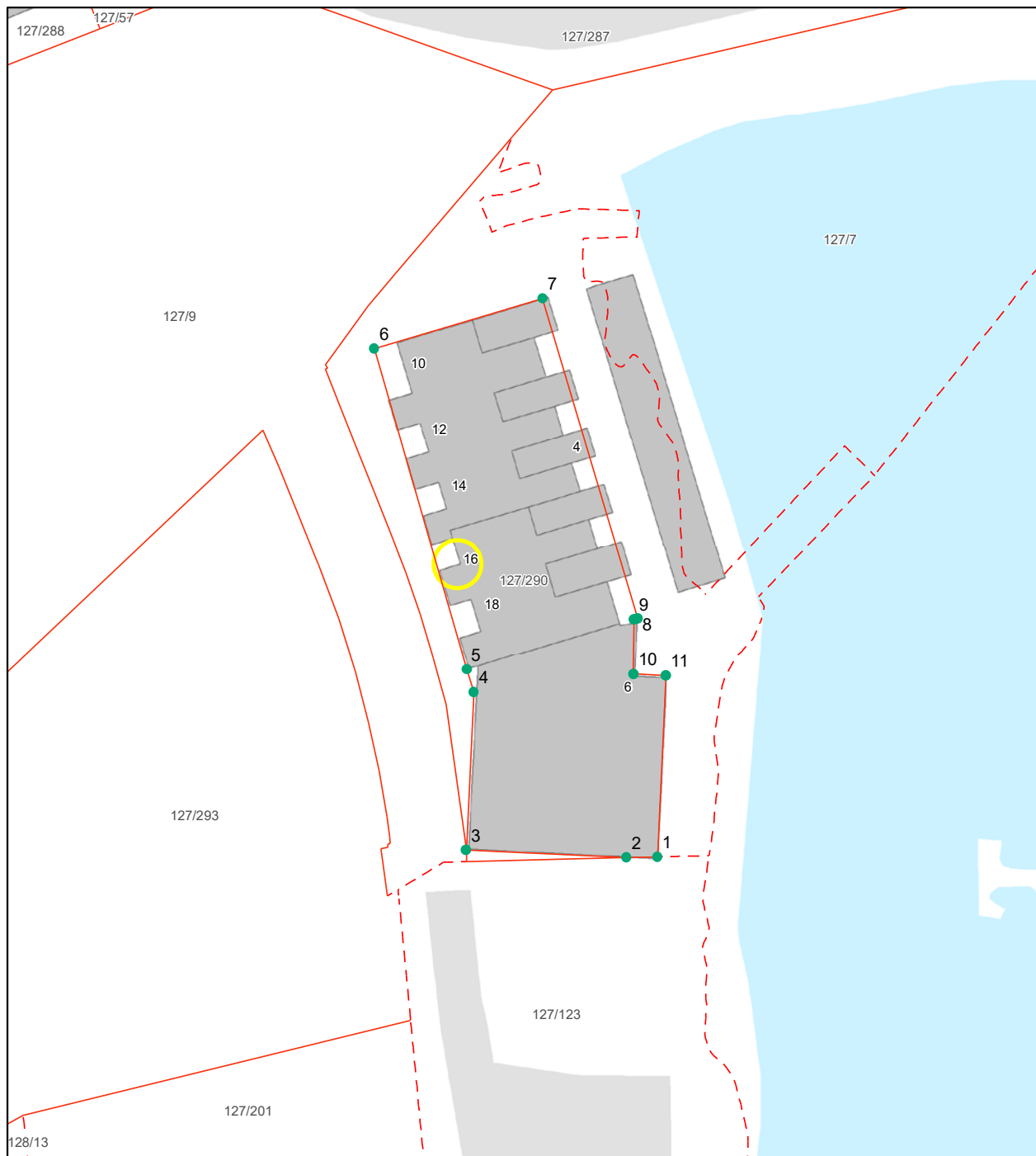


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Fågjerdet 16, 4160 FINNØY

Gnr/Bnr: 127/290/0/5

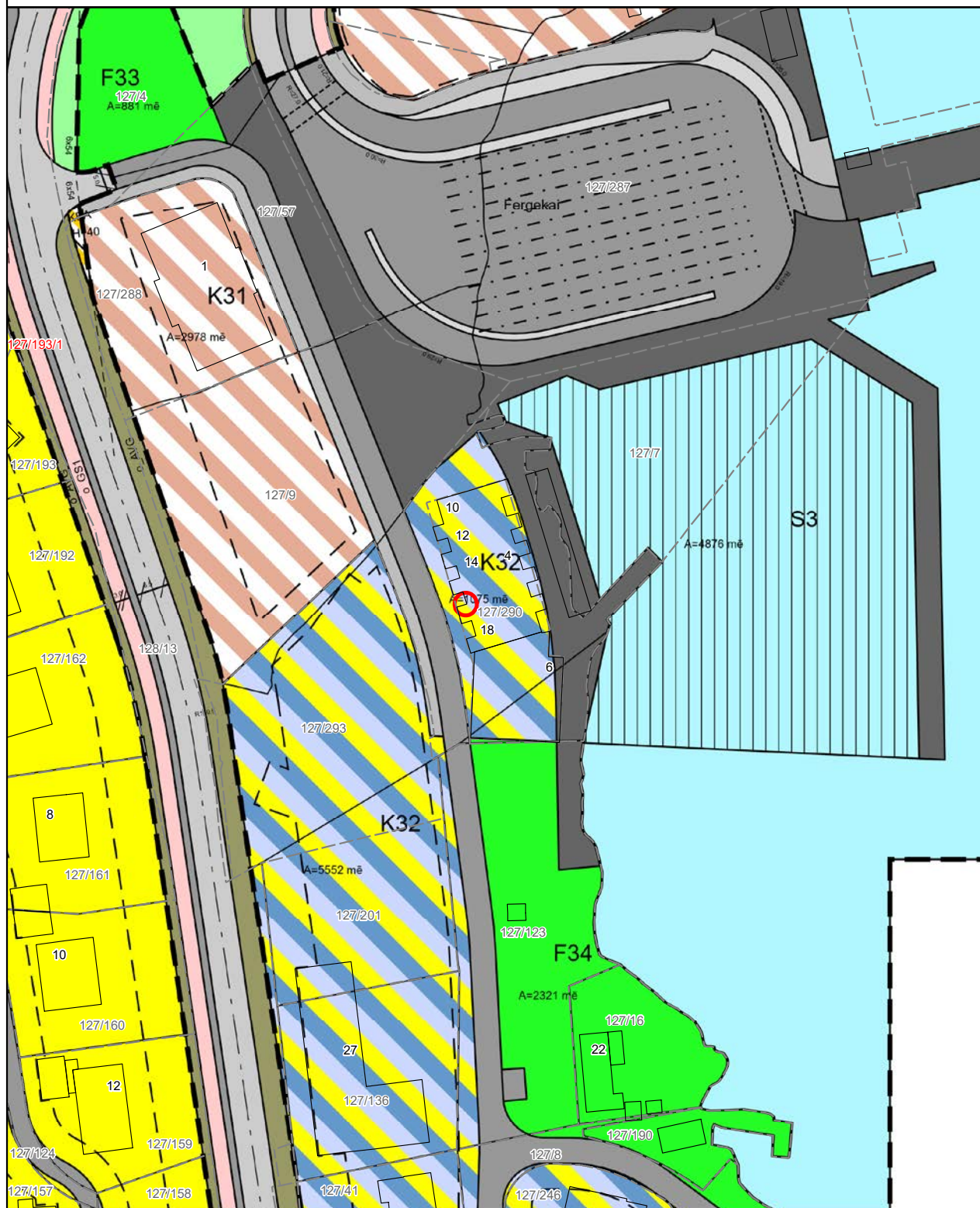
Dato: 2026-01-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 081-2010_JUDA3

Ikrafttredelsesdato: 22.6.2010

Stavanger
kommune



Reguleringsføresegner for Judaberg sentrum.

Vedtatt av kommunestyret i Finnøy 22.06 2010 i KS-046/10.

Revidert 19.12. 2011 etter vedtak i forvaltningsstyret i FOR 123/10.

1 Formål

Mål med Planen:

I tråd med kommuneplanen sin langsiktige tekstdel i perioden 2007-2019 er det eit ønskje å leggja til rette for ei utvikling av Judaberg som

- eit aktivt og livskraftig kommunesenter med mest mogeleg variert tilbod av offentleg og privat tenesteyting.
- eit viktig knutepunkt for kollektivtrafikk.
- eit senter for kompetanse og næringsutvikling – i første rekkje innan havbruks- og fiskerirelaterte verksemd.

Andre mål:

- Det skal leggjast til rette for meir næringsareal og bustader, både gjennom fortetting og utbygging av nye område. Føresegner knytt til kombinerte område er meint å sikra at eit minimum av bruksarealet i bygningane blir bygd til forretning og kontor for næringsverksemd.
- Sentrum skal bli meir attraktivt for fastbuande så vel som for tilreisande.
- Det skal satsast på trivsel og kvalitet.
- Delar av ny utbygging skal vera kompakt. Like vel vil me ta vare på grøne område i og nær sentrum, og halda sentrum opent mot sjøen.
- Planen skal leggjast til rette for ei etappevis utbygging.

Vedlegg 1 er ein del av føresegna.

2 Plankrav

2.1 BEBYGGELSESPLAN

Kommunen kan krevja godkjent bebyggelsesplan før utbygging/opparbeiding i nokre område. Oversikt over desse finst i vedlegg 1.

Bebyggelsesplan godkjennest av kommunen eller anna ansvarleg planmyndighet før eller samtidig med byggesaksbehandling. Sjå føresegner for kvart einskilt formål.

2.2 FELLES BEBYGGELSESPLAN I TRE OMRÅDE.

K24, B44, B45, B46, B47 (nytt), L46 (nytt) og O26 skal detaljregulerast (med bebyggelsesplan) under eitt.

K11, K12, K13, Leik 6, F15 og P3 skal detaljregulerast (med bebyggelsesplan) under eitt.

K21, K33, K38, F32 og P4 skal detaljregulerast (med bebyggelsesplan) under eitt.

2.3 UTBYGGINGSAVTALAR.

For alle byggeområde skal kommunen saman med utbyggjar vurdere om det bør lagast utbyggingsavtale.

3 Rekkefølgjekrav

3.1 GENERELLE KRAV

Kommunaltekniske anlegg og veg knytt til nybygg skal opparbeidast før eller parallelt med utbygging. Bygning kan ikkje ferdiggodkjennast før tilhøyrande anlegg er opparbeida i tråd med godkjent teknisk plan. Sjå føresegner for kvart einskilt formål.

4 Fellesføresegner

4.1 BYGGJESØKNAD

Planen gjev grunnlag for byggjesøknad der det ikkje er sett særskilt krav om utarbeiding av bebyggelsesplan.

Terrengendring større enn 0,5m er søknadspliktig.

4.2 GRAD AV UTNYTTING, BYGGJEHØGDE

Grad av utnytting og maksimal byggjehøgde er gitt i vedlegg 1 til føresegna. Kommunen kan krevje skuggedigram.

4.3 TOMTEDELING

Kommunen kan godkjenna anna tomtedeling enn vist på planen. Kommunen kan nekta utparsellering av enkelttomter inntil det ligg føre ein utparselleringsplan for heile felt eller ein naturleg avgrensa del av dette.

4.4 VATN, AVLØP OG RENOVASJON

Tekniske planar for vatn og avløp skal godkjennast av kommunen før det blir gitt byggjeløyve. Vatn og avløp skal opparbeidast parallelt med utbygging. Bygningar skal knytast til kommunalt vatn, avløp og renovasjon. Tilknytingsavgift og årsavgifter følgjer dei til ei kvar tid gjeldande satsar vedteke av kommunestyret.

4.5 BRANN

Bygningar $BYA \geq 400 \text{ m}^2$ må liggja maksimalt 50 m og 300 m frå to brannkummar godkjent av kommunen. Brannkumme skal vera minimum 160 cm i diameter. Bygg som overstig 9

meter, må ha særskilde og tilfredstillande brannsikringstiltak i dei delane av bygget kor den kommunale brannberedskapen ikkje har tilgang. Alle bygg skal tilfredsstilla dei til ei kvar tid gjeldande lover og forskrifter for brannsikring.

4.6 UNIVERSELL UTFORMING

Viser til føresegner for kvart enkelt formål.

4.7 SJØOMRÅDE

Tiltak i sjø som fell inn under hamne- og farvatnlova sine bestemmingar, skal godkjennast av kystverket.

5 Byggjeområde

5.0 MINSTE HOH.

Havnivå/stormflod: Minste høgd over havet for bygningar som ikkje toler å stå under saltvatn: 240cm over kartnull (kote null).

5.1 BUSTADOMRÅDE

5.1.1 Byggjesøknad

Ved byggjesøknad skal det gjerast greie for disponering av heile tomta i plan og tre snitt med eksisterande og nytt terreng. Søknad skal visa uterom, avfallshandtering, bil/sykkeloppstilling, tilkomst og inngangar. Store eksisterande tre på tomta skal skjermast. Perspektivteikning eller fotomontasje skal syna prosjektet i samanheng med omgjevnadene. Nabobygningar må visa i illustrasjonen. Kommunen kan krevja modell.

5.1.2 Form

For område med godkjent formingsrettleiar skal denne vere retningsgivande for byggjesaksbehandlinga.

Balkong og terrasse skal gjennomførast slik at overgangen mot terreng får ei naturleg form.

5.1.2 Grad av utnytting, byggjehøgde

Grad av utnytting og maksimal byggjehøgde er gitt i vedlegg 1 til føresegna.

5.1.3 Tak

Takform skal vera saltak med takvinkel mellom 27 og 45°. Andre takformer kan tillatast på underordna delar av bygning. Arkar er tillate. Andre takformer kan godkjennast i byggesaka for bygg med høg arkitektonisk verdi. Denne paragrafen går føre bestemming om gesimshøgde i tabell 1.

5.1.4 Universell utforming

Eit minimum på 60% av bustader i byggjefelt med krav om bebyggelsesplan skal utformast etter prinsippet for besøksstandard. Dvs at rullestolbrukarar skal kunne få tilgong til opphaldsrom og toalett frå entre. Toalettrom skal prosjekterast med tilstrekkeleg dørbreidde for tilgjengelighet med rullestol og nødvendig fritt golvareal slik at ein rullestolbrukar kan flytte seg frå rullestol til toalett utan hjelp av andre.

Av desse skal halvparten av bustadene utformast etter prinsippet om livsløpstandard. Dvs at alle nødvendige rom (gang, bad, kjøkken, stue og minst eit soverom) i bustaden er på inngangsplan og tilgjengelege for rullestolbrukarar. Det skal vera trappefri tilkomst frå terreng/parkering til bustadens inngangsplan/terrasse/private uteplass.

I bustadbygningar med minst tre etasjar, og som har fellesinngang til minst tre bustader som ligg oppå kvarandre, lyt det vera heis. Minimumsstørrelse til heis er 2,1X1,4m (båreheis).

5.1.5 Parkering og garasje

Parkering skal skje på eigen grunn. Det skal vera minst to biloppstillingsplassar pr bustadeining inkludert eventuell garasje. (Einebustad = 2 pp, Tomannsbustad = 4 pp, etc.)

Garasje skal tilpassast hovudbygning i form, farge og materialval. Garasje kan berre ha éin etasje, og kan plasserast utanfor byggegrense. Maks BRA = 50m² for garasjar til einebustader.

5.1.6 Spesielle føresegner

- B11-12
 - Ny veg i nord skal nyttast til anleggstrafikk i byggjeperioden. Nye bustader kan ikkje ferdiggodkjennast før gang- og sykkelsti langs fylkesvegen frå grense mellom B15 og B16 og nordover til avkøyrsla til sentralskulen, fotgjengarfelt får nord til sør i feltet, ny brannkumme, samt kvartalsleik er opparbeida i tråd med denne planen. Gassrør skal leggjast fram til kvar bueining. Kan avsluttast under jord.
 - Trekkjerør for fiberoptisk kabel skal leggjast fram til kvar bueining, og skal gå innanfor vegg.
 - Tomtegrenser er rettleiande.
- B13-14
 - Ny veg i nord skal nyttast til anleggstrafikk i byggjeperioden. Nye bustader kan ikkje ferdiggodkjennast før gang- og sykkelsti langs fylkesvegen frå grense mellom B15 og B16 og nordover til avkøyrsla til sentralskulen, fotgjengarfelt frå nord til sør i feltet samt Leik 1 er opparbeida i tråd med denne planen.
 - Gassrør skal leggjast fram til kvar bueining. Kan avsluttast under jord.
 - Trekkjerør for fiberoptisk kabel skal leggjast fram til kvar bueining, og skal gå innanfor vegg.
 - Tomtegrenser er rettleiande.

- B25
 - Området kan byggjast ut med einbustader eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustader. Avkjørsle frå feltet skal vere mot vest ved sentralskulen.
 - Det er stilt rekkefølgekrav til området. Nye bustader kan ikkje ferdiggodkjennast før leikeplassar vist i plankart og gang- og sykkelsti frå fylkesvegen (ved fleirbrukshallen) til krysset ved gamle Rygjabø og vidare til Hagatoppen barnehage er opparbeida i tråd med godkjent plan.
 - Gassrør skal leggjast fram til kvar buening. Kan avsluttast under jord.
 - Trekkjerøyr for fiberoptisk kabel skal leggjast fram til kvar buening, og skal gå innanfor vegg.
 - Tomtegrenser og hustypar er rettleiande.

- B33-35
 - Det er stilt rekkefølgekrav til området. Nye bustader kan ikkje ferdiggodkjennast før gang- og sykkelsti frå Fylkesvegen til Hagatoppen barnehage er opparbeida i tråd med godkjent bebyggelsesplan.
- B45
 - Det må utarbeidast bebyggelsesplan for området. Planen må vise korleis området er tenkt fortetta med bustader. Området kan byggjast ut med einbustader eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustader. Fleireiningsbygg kan vurderast dersom landskapsmessige omsyn tillet det. Byggjehøgder må fastsettast gjennom bebyggelsesplanen, men kan ikkje overstige 10 m. Planen må innehalde illustrasjonsplan og formingsrettleiar.
 - Rekkefølgekrav vil bli stilt i bebyggelsesplan.
- B46
 - Det må utarbeidast bebyggelsesplan for området. Planen må vise korleis området er tenkt fortetta med bustader. Området kan byggjast ut med einbustader eller ein kombinasjon av eine- og tomannsbustader. Fleireiningsbygg kan vurderast dersom landskapsmessige omsyn tillet det. Byggjehøgder må fastsettast gjennom bebyggelsesplanen, men kan ikkje overstige 10 m. Planen må innehalde illustrasjonsplan og formingsrettleiar.
 - Rekkefølgekrav vil bli stilt i bebyggelsesplan.

5.2 OFFENTLEG BYGGJEOMRÅDE

5.2.1 Byggjesøknad

Byggjesøknad skal syne korleis eventuelle framtidige utvidingsbehov skal løysast.

5.2.2 Grad av utnytting og byggjehøgde

Maksimal grad av utnytting og byggjehøgde er gitt i vedlegg 1.

5.2.3 Universell utforming

Alle offentlege bygningar skal vera universelt uforma. Dette inneber at følgjande lyt tilretteleggast for følgjande:

- Stigningsforhold, belegging og høgdeforskjellar til/frå hovudinngang/parkeringsanlegg
- Ivaretaking av universell utforming inne i bygget
- Bruk av astma- og allergivenlege tre og planter
- Minimum tal på HC parkeringsplassar er 1 på parkeringsområde med opp til 10 plassar og 10% på parkeringsområde større enn 10 plassar. Desse lyt utformast og plasserast slik at omsynet til bevegelseshemma vert ivareteke.

5.2.4 Energi

Det skal leggjast til rette for vassboren varme i bygningane.

5.2.5 Parkering

Det skal vere minst ein parkeringsplass pr 100 m² golvareal BRA. Parkeringskrav for offentlege bygningar kan likevel vurderast særskild og kan avvike frå norma. Sjå elles særskilde krav til universell utforming.

5.2.6 Spesielle føresegner

- o O11 – O12
 - o Det må utarbeidast godkjent bebyggelsesplan. Planen må inkludere uterom og skuggediagram. Det må utarbeidast illustrasjonsplan
- o O21– O29 Ved større utbygging/utviding må det utarbeidast og godkjennast bebyggelsesplan som inkluderer uterom og skuggediagram. Det må utarbeidast illustrasjonsplan

5.3 Hotell

H1:

5.3.1 Byggjesøknad

Ved byggjesøknad skal det gjerast greie for disponering av heile tomta i plan og tre snitt med eksisterande og nytt terreng. Søknad skal vise uterom, avfallshandtering, bil/sykkelopstilling, tilkomst og inngangar. Store eksisterande tre på tomta skal skjermast. Perspektiv eller fotomontasje skal syna prosjektet i samanheng med omgjevnadene. Nabobygningar må vise i illustrasjonen. Kommunen kan krevje modell.

5.3.2 Grad av utnytting og byggjehøgde

Maksimal grad av utnytting og byggjehøgde er gitt i vedlegg 1.

5.3.3 Universell utforming

Her gjeld same krava som for offentlege bygningar.

5.3.4 Parkering og garasje

Parkering skal løysast på eigen grunn. Parkering i eigen etasje under grunn er tillate.

5.3.5 Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav til området. Hotellet kan ikkje ferdiggodkjennast før vegløyasing etter gjeldande vegnormalar står ferdigstilt. Hotellet kan ikkje ferdiggodkjennast før tursti med universell utforming er opparbeida i F12. Turstien skal enda opp i Lek 5.

Utbyggjar skal leggja fram bebyggelsesplan for området som viser omsynet til naboeigedommar, siktelinjer og innsyn frå sjøen. Planen skal også visa korleis allmenn tilrettelegging og ferdsel i F12 skal ivaretakast. Bebyggelsesplanen skal godkjennast av kommunen.

K23: Formål H (hotell/overnatting) kan tast inn i bebyggelsesplan for K23.

5.4 ANNA BYGGJEOMRÅDE

AB1 er regulert spesialområde bevaring naust. Det er ikkje tillate å oppføra nye naust i AB1. Utfyllande føresegner er gitt under spesialområde bevaring naustområde.

5.5 BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTAD, FORRETNING OG KONTOR

5.5.1 Formål og funksjonar

I områda er det tillate med forretning/kontor åleine eller i kombinasjon med bustad. Bygg må utformast slik at minimum første etasje på bakkenivå mot gate/veg er til næringsverksemd. Etsasje ut mot gate/veg skal vere forretning/kontor og kan ikkje ha etasjehøgde mindre enn 4,2 m.

5.5.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting og byggjehøgde er gitt i vedlegg 1.

5.5.3 Form

Einsarta fasadar lenger enn 20 m er ikkje tillate, og skal brytast opp

5.5.4 Universell utforming

For forretning og kontor som skal vera opne for publikum, gjeld same krava som for offentleg byggjeområde.

5.5.5 Parkering

Parkering skal løysast på eigen grunn. Parkering på tak er ikkje tillate. Parkering i eigen etasje under grunn er tillate når golv ligg minimum 240 cm over sjøkartnull. Elles krev slik løysing særskild godkjenning. Det skal vere minst ein parkeringsplass pr 100 m² golvareal BRA.

5.5.6 Særskilde føresegner

- K32
 - Det er stilt krav om godkjent bebyggelsesplan. Planen må vise korleis heile området skal byggjast ut. Planen må leggje til rette for forretning og kontor jamfør §5 og avklare eventuelle behov for skjermingstiltak i forhold til eksisterande næringsverksemd. Privat småbåthamn S3 og friområde F34 må vere inkludert i planområdet. Planen må leggje opp til gangforbindelse gjennom planområdet både langs sjø og langs offentlig veg gjennom K32. Kommunaltekniske anlegg i området og eventuelle avbøtande tiltak knytt til avløpsanlegg i F34 må vurderast særskilt.
 - Det er stilt rekkefølgekrav til området. Før bygg kan ferdiggodkjennast skal gang- og sykkelsti langs tilgrensande riksveg (på austsida) vere opparbeida i tråd med godkjent bebyggelsesplan.
- K23
 - Det blir opna for å ta inn formålet H (hotell/overnatting) i bebyggelsesplan.

5.6 ANNA KOMBINERT FORMÅL

5.6.1 Formål og funksjon

K12-13, K21-24, K31 og K35-37 er regulert til formålet forretning/kontor/offentleg/bustad. K23 kan i tillegg innehalda formålet hotell/overnatting.

I områda er det tillate med forretning/kontor åleine eller i kombinasjon med offentlig og/eller bustad. Bygg må utformast slik at minimum første etasje på bakkenivå mot gate/veg er til næringsverksemd. Etasje ut mot gate/veg skal vere forretning/kontor/offentleg, og kan ikkje ha etasjehøgde mindre enn 4,2 m.

5.6.2 Grad av utnytting og byggjehøgder

Maksimal grad av utnytting og byggjehøgde er gitt i vedlegg 1.

5.6.3 Form

Einsarta fasadar lenger enn 20 m er ikkje tillate og skal brytast opp.

5.6.4 Universell utforming

For forretning, kontor og offentlig som skal vera opne for publikum gjeld same krava som for offentlig byggjeområde.

5.6.5 Parkering

Parkering skal løysast på eigen grunn. Det skal vere minst ein parkeringsplass pr 100m² golvareal BRA. Parkering på tak er ikkje tillate. Parkering i eigen etasje under grunnen er tillate i K13, K24, K31 og K36 når golv ligg minimum 240 cm over kartnull. Elles krev slik

løysing særskild godkjenning. For områda K12-13, K21-24 og K31 kan heile eller delar av parkeringskravet løysast i område for offentlig parkering etter nærare avtale med kommunen om frikjøp.

5.6.6 Særskilte føresegner for enkeltområde

- K12
 - o Eksisterande sjøhusstil skal oppretthaldast i fasade mot sjø.
- K13
 - o Krav om bebyggelsesplan.
 - o Rekkefølgekrav vil bli stilt i bebyggelsesplan.
- K22
 - o Næringsbygg mot torg kan ikkje byggjast ut før ferje- og hurtigbåttrafikk er flytta til ny trafikkterminal.
 - o Rekkefølgekrav vil bli stilt i bebyggelsesplan.
- K23:
 - o Byggjesøknad innanfor K23 skal syna disponering av heile byggeområdet. Området skal ha høg utnytting og søknad må gjere greie for parkeringsbehov.
 - o Utbyggjar må ivareta behova til ambulansekaia.
 - o Næringsbygg mot torg kan ikkje byggjast ut før ferje- og hurtigbåttrafikk er flytta til ny trafikkterminal.
 - o Heile fasaden som er vendt mot torget på bakkenivå må kunne gjerast om til utandørs bodar for salg med overbygd tak. Utforminga skal tilpassast utbygging av O22. Bygget skal vera av identitetsskapande karakter for finnnøybuar.
 - o K23 kan innehalda hotell/overnatting.
- o K31
 - o Krav om bebyggelsesplan.
 - o Det er stilt rekkefølgekrav til området. Før bygg kan ferdiggodkjennast, skal gang- og sykkelsti langs austsida av tilgrensande riksveg vere opparbeida i tråd med godkjent bebyggelsesplan.
- o K36
 - o Området er avsett til forsamlingshus.
 - o Det må utarbeidast godkjent bebyggelsesplan for K36. Planen må vise korleis heile området skal byggjast ut med forsamlingshus, uteområde og parkering. Byggjehøgde lyt fastsetjast i planen, men kan ikkje overstige 12 m. Bebyggelsesplanen skal også vise tilgrensande område.
 - o Det er stilt rekkefølgekrav til området. Forsamlingshus kan ikkje ferdiggodkjennast før parkeringsplassar er opparbeida i tråd med godkjent bebyggelsesplan.
- o K37
 - o Det må utarbeidast godkjent bebyggelsesplan for K37. Planen må visa trafikkterminal samt tilgrensande næringsverksemd. Gatebruksplan sentrum og

bebyggelsesplan for ny trafikkterminal skal takast omsyn til i planen. Planen må visa siktelinjer.

- Det er stilt rekkefølgekrav til området. Næringsbygg kan ikkje ferdiggodkjennast før parkeringsplassar er opparbeida i tråd med godkjent bebyggelsesplan. Ivaretaking av parkeringsbehovet til trafikkterminal og sentrumsområdet skal gå føre næringsverksemd på bakkenivå.

6 Landbruksområde

Områda skal nyttast til landbruk, men nye bygningar og faste anlegg eller innretningar kan ikkje oppførast. Det kan ikkje delast frå til utbyggingsformål.

7 Trafikkområde

7.1 GENERELT

Veg og andre trafikkområde skal opparbeidast etter tekniske planar godkjent av ansvarleg planmyndighet. Nye avkjørslar skal også godkjennast av ansvarleg planmyndighet. Det er ikkje tillate med nye avkjørslar til fylkes- og riksveg utover dei som er vist. Veg skal opparbeidast før eller parallelt med utbygging. Offentleg køyreveg må ha tilstrekkeleg bærestyrke og svingradius for utrykkingskøyretøy.

Reguleringsplanen og illustrasjonsplanen er retningsgivande for seinare bebyggelsesplanar for trafikkområdet.

7.2 GATEBRUKSPPLAN.

Det skal utarbeidast førebels retningslinjer for materialval og utforming av trafikkområde. Kommunestyret vedtek desse. Når gatebruksplan for Judaberg er laga og vedtatt, skal denne erstatta dei førebels retningslinene.

7.3 UNIVERSELL UTFORMING

Alle typar vegar skal opparbeidast med fast dekke som er sklisikkert og samstundes ikkje gir for stor friksjon for rullestolbrukarar og personar med andre ganghjelpemiddel. Vegbreidda lyt også tilfredstillast desse brukarane sine behov.

Dersom det ikkje finst naturlege ledelinjer, skal dette etablerast i gang-/sykkelareal, inklusiv torgareal og trafikkterminal. Ledelinene skal kunna sjåast, høyrast (med kvit stukk) og kjennast gjennom skosolane.

Ved alle overgangar veg – fortau skal det vera nedsenka kantstein og brustein i utvendig gangline (rumlefelt).

Gang- og sykkelvegar bør ikkje ha større stigning enn 1:20. Der dette ikkje er mogeleg, kan stiging vera opp til 1:12 i mindre parti.

Alle trafikkområde i planområdet skal bruka gatebruksplan (evt. midlertidige retningslinjer) for Judaberg sentrum som mal for universell utforming. Dette skal sikra ei standardisert utforming og felles mønster i heile området.

Gangsti/trapp mellom B11d og F13 er unnateke frå kravet om stigningsgrad og tilrettelegging for rullestolbrukarar og personar med andre ganghjelpemiddel.

7.4 SÆRSKILDE FØRESEGNER

- Sentrumsgate
 - Det skal utarbeidast gatebruksplan for sentrumsgate frå og med rundkjøring ved trafikkterminalen til og med rundkøyring mellom K12 og K13 med formål miljø- og fotgjengarprioritering. Trafikkområde markert som torg skal inngå i planen. Torget skal ha kombinert funksjon som torg og parkering.
- Torg
 - Område vist som torg skal så lenge ferjer og hurtigbåtar går til dette området nyttast til oppstillingsplass, sirkulasjonsområde for trafikken frå ferjene og parkering. Reparasjonsarbeid er tillatt, men ikkje ny opparbeiding.
 - Opparbeiding av torg, når ferjetrafikk er flytta til ny trafikkterminal, skal skje i tråd med gatebruksplan godkjent av kommunen. Torget skal nyttast til parkering, torgsal og andre installasjonar for offentleg bruk av torget (t.d. scene).
- Ny trafikkterminal
 - Det skal utarbeidast bebyggelsesplan for området. Planen skal visa ferjekai med tilhøyrande oppstillingsplass og sirkulasjonssystem for biltrafikk til og frå ferjene, samt publikumsområde inkludert offentleg parkering for kollektivbrukarar og forretning/kontor. Planen må visa nord – sørgående gangdrag gjennom området.
- Fortau frå fleirbrukshallen til Hagatoppen barnehage
 - Teknisk plan for offentleg veg med fortau i området frå fleirbrukshallen til Hagatoppen barnehage skal omfatta heile strekninga inkludert avkjørsle til fylkesvegen.

8 Friområde

8.1 FRIOMRÅDE GENERELT

I friområda kan kommunen gje løyve til å føra opp bygningar og innretningar som har tilknytning til bruken av arealet som friområde. Kommunen kan tillata at større friområde eller del av friområde i ein avgrensa periode vert nytta til jordbruk.

8.2 LEIKEPLASSAR

Leikeplassar kan ikkje opparbeidast utan godkjend bebyggelsesplan.

Område for leik skal vera utforma slik at dei er eigna for leik og er sikra mot trafikkfare eller annan helsefare. Områda skal vera inngjerda, og ha barnesikra portopning. Små leikeplassar

skal ha minimum to leikeapparat med ulik funksjon og storleik, benk og sandleikekasse. Kvartalsleik skal ha minimum fire leikeapparat med ulik funksjon og storleik, benk og sandleikekasse. Sandleikekasse skal vera >10m².

8.3.UNIVERSELL UTFORMING

Frionråde og leikområde skal vera for alle menneske, inkludert dei med nedsett funksjonsevne, born og vaksne.

Gangareal skal vera trinnfritt med låg friksjon. Det skal også vera kvilebenker med ryggstø og armlene.

I område med vanskeleg topografi eller spesielle naturkvalitetar skal grad av universell utforming vurderast nærare. I alle områda er det krav om rydding av turstiar, sikring av trapper ved hjelp av gode trinn og rekkverk samt sikring av farlege område.

Informasjonstavler og skilting skal vera gjort tilgjengeleg for både synshemma og rullestolbrukarar. Det vil sei gode kontrastar, stor skrift og at det er mogeleg å koma tett inntil.

9 Spesialområde

Bruk av bygningane er vist ved formål.

9.1 FRILUFTSOMRÅDE (LAND)

I friluftsområde kan kommunen tillata opparbeiding av tursti eller turveg, eller anna tilrettelegging for bruken av området som friluftsområde. Kommunen kan tillata at heile eller delar av friluftsområda i ein avgrensa periode vert nytta til jordbruk for å halda vegetasjon nede.

For friluftsområde gjeld same krava til universell utforming som for frionråde/leikområde. I F11 skal det opparbeidast gang- og sykkelsti frå S1 til plangrensa i nord, og frå S1 til S5. Denne skal vera tilrettelagt for rullestolbrukarar og personar med andre ganghjelpemiddel. Han skal vera 2,0 m brei, og grusa. I F12 skal det opparbeidast tursti med universell utforming. Stien skal enda opp i Lek5.

9.2 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (SJØ OG LAND)

I område for privat småbåtanlegg kan oppførast bryggeanlegg for småbåtar i sjø og tilhøyrande serviceanlegg på land. Maks BYA 30%. Mønehøgde 6 m, gesimshøgde 4,5 m.

Overgang mellom område på land og i sjø må opparbeidast med kaifront. Anlegg i sjø må sikrast og forankrast forsvarleg.

For alle private småbåtanlegg er det stilt krav om minimum 8% gjesteplassar for båtar.

9.2.1 Universell utforming

Det blir stilt krav om sikkerhetskant for rullestolar. Elles skal hamneområda vera tilpassa alle brukarar, både born, vaksne og dei med nedsett funksjonsevne.

9.2.2 Særskilde føresegner

- S2
 - Det lyt utarbeidast godkjent bebyggelsesplan for S2.
 - Området kan innehalda kaiplass for større fartøy.
 - Området kan ikkje byggjast ut før ferje- og hurtigbåttrafikk er flytta til ny trafikkterminal.
 - Det er stilt rekkefølgekrav til området. S2 skal innehalda båtparkering for øyar utan fastlandssamband.
- S3
 - Det lyt utarbeidast godkjent bebyggelsesplan for S3.
 - Det er stilt rekkefølgekrav til området. Småbåtanlegget kan ikkje ferdiggodkjennast før gang- og sykkelveg langs sjøen frå ny trafikkterminal til F34 er opparbeidd i tråd med godkjend bebyggelsesplan. Det skal leggast til rette for gåande langs sjølinja (promenade). Utforming av brygger og næringsbygg skal ta omsyn til dette. S3 skal innehalda båtparkering for øyar utan fastlandssamband.
- S1
 - Det lyt utarbeidast godkjend bebyggelsesplan for S1. Det er stilt rekkefølgekrav til områda. Småbåtanlegget kan ikkje ferdiggodkjennast før gang- og sykkelsti er opparbeidd mellom S1 og Lek 4, og veg er opparbeidd ned til S1 mellom B14b og B14c. i tråd med godkjent bebyggelsesplan.
- S5
 - Det lyt utarbeidast godkjent bebyggelsesplan for S5. Småbåtanlegget kan ikkje ferdiggodkjennast før gang- og sykkelsti er opparbeidd fram til nordgrensa av reguleringsplanen til S5, og veg er opparbeidd frå Lek 4 til S5 i tråd med godkjent bebyggelsesplan.

9.3 Frisikt

Frisiktområda må ikkje plantast til eller brukast på ein slik måte at sikt høgare enn 0,5 m over vegnivå er hindra.

9.4 VERNEVERDIGE NAUSTOMRÅDE

Bygningane skal brukast til naust, oppbevaring eller midlertidig opphald. Det er ikkje tillate å innreia til bustad eller fritidsbustad i bygningane.

Det er ikkje tillate med nye naustbygningar eller påbygg i AB1.

Alle reparasjonsarbeid på brygger og murer skal gjerast i den typen gråstein som er nytta tidlegare. Utbetringsarbeid på eksisterande naust og eventuelle nybygg skal utførast i form og material innanfor ramma av eksisterande bygg.

Ved utbetring kan kommunen krevja tilbakeføring til meir opphavleg utsjånad. Takmaterialet skal vera skiferheller eller raude krumpanner av tegl. Veggmaterialet skal vera i gråstein eller trepanel i brei dimensjon, innanfor fargane kvit, grå eller raud.

9.5 VERNEVERDIGE BUSTADER OG ANDRE BYGNINGAR

Bygningsvernet er knytt til bygningane sitt ytre. Mest mogeleg av det ytre, materialar og bygningselement skal bevarast. Ved utskifting av enkeltdelar skal nye deler vera kopiar av, eller likna på det originale.

Det kan tillatast endringar, tilbygg og påbygg når dette ikkje urimeleg forstyrrar det visuelle bildet av gamal bygning. Nye element kan vera kontrasterande moderne, eller knytt til form og stilelement i gamal bygning.

9.6 AUTOMATISK FREDA FORNMINNE

Innanfor bevaringsområda er det registrert busettings- og aktivitetsspor frå forhistorisk tid under dyrka mark, ID 132189, 132186, 132185, 132199 og 132197, og to synlege gravrøyser, ID 14526 og 14527. Kulturminna er freda i hht Lov av 9. juni 1978 om kulturminner (kml) §§ 3 og 4 (jf. §8). Terrengmessige inngrep og andre tiltak innføre formålsgrensa, som nemnt i kml §3, er ikkje tillatt.

Før ID 132195, 132192, 132205 og 132202 gjeld følgjande:

Før iverksetting av tiltak i henhold til plan skal det foretast arkeologisk utgraving av dei berørte automatisk freda kulturminnene, kokegroper, dyrkingsspor og busettingsspor, ID 132195, 132192, 132205 og 132202 i planområdet.

Det skal tast kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan fastsetjast.

9.7 AMBULANSEKAI

Ambulansekaia skal til ei kvar tid ha tilstrekkeleg arealtilgang, slik at naudsynt beredskap kan bli oppretthalden.

10. Felles grøntanlegg

F33 skal opparbeidast som parkanlegg med skulpturar.

Nærmiljøanlegg eller anna aktivitetsanlegg for barn og unge er tillate.

11. Fordeling av kostnader til arkeologiske undersøkingar og infrastruktur.

Det skal arbeidast med ei matrise for fordeling av kostnader til infrastruktur og arkeologiske undersøkingar i reguleringsområdet. Når denne er godkjend av kommunestyret, skal ho leggjast til grunn når kommunen inngår utbyggingsavtalar.

Vedlegg 1

			BYA%	BYA m ²	Høgde møne	Høgde gesims	Minste uteopp areal %	Krav bebyggelse:
Bustad	B	11	a 37		9	8		Nei
			b 37		9	8		Nei
			c 37		9	8		Nei
			d 37		9	8		Nei
			e 37		9	8		Nei
		12	a 32		9	8		Nei
			b 32		9	8		Nei
		13	a 32		9	8		Nei
			b 32		9	8		Nei
		14	a 32		9	8		Nei
			b 32		9	8		Nei
			c 32		9	8		Nei
		15	37		9	8		Ja
		16	32	250	9	8		Ja
		17	32	250	9	8		Ja
		23			9	8		Ja
		24	37		9	8		Ja
		25	37		9	8		Nei
		31	37		9	8		Nei
		32	37		9	8		Nei
		33	37	250	9	8		Nei
		34	37	250	9	8		Nei
		35	37	250	9	8		Nei
		36	37		9	8		Nei
		41	37	300	9	8		Nei
		42	37	300	9	8		Nei
		43	37	300	9	8		Nei
		44	37	300	9	8		Sjå 5.2.6
		47	37	300	9	8		Sjå 5.2.6
		45+B46	37		Fastsett i bebyggelsesplan			Sjå 5.2.6
Offentleg	O	11	32		12	12	60	Ja
		12	32		12	12		Ja
		21	32		12	12		Sjå 5.2.6
		22	62		12	12		Sjå 5.2.6
		23	32		9	8		Sjå 5.2.6
		24	62		12	12		Sjå 5.2.6
		25	62		12	12		Sjå 5.2.6
		26	62		12	12		Sjå 5.2.6
		27	62		12	12		Sjå 5.2.6
		28	62		12	12		Sjå 5.2.6
		29	62		12	12		Sjå 5.2.6
Anna byggjeområde	AB	1			12	12		Sjå 5.2.6
Bustad/torretning/kontor	K	11	90		10	10		Sjå 2.2
		32	90		10	10		Ja
		33	90		10	10		Sjå 2.2
Anna kombinert område	K	12	90		10	10		Sjå 2.2
		13	90		10	10		Sjå 2.2
		21	62		12	12		Sjå 2.2
		22	100		12	12		
		23	100		12	12		
		24	62		12	12		Sjå 2.2
		31	92		12	12		Ja
		35	100		12	12		Nei
		36	100		12	12		Nei
		37	62		12	12		Ja
Hotell	H	1	37		11	11		Ja

21/26953



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613303448
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
888813152	FAA BRYGGE AS		Steinnesvåg 40, 4160 FINNØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	127	290

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	127	290	0	1	273 / 1010	Næringsseksjon		Nei
1103	127	290	0	2	372 / 1010	Næringsseksjon		Nei
1103	127	290	0	3	1 / 1010	Næringsseksjon		Nei
1103	127	290	0	4	83 / 1010	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	127	290	0	5	66 / 1010	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	127	290	0	6	66 / 1010	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	127	290	0	7	66 / 1010	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	127	290	0	8	83 / 1010	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Tinglyst 03.09.2021
dok.nr. 1088738

21/26953

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <i>Stavanger</i>	Kommunens adresse <i>org.nr. 964 965 226 - ref. K7004</i>	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Advokatfirmaet Schjødt AS v/Jarbjørg Grøtte	Fødselsnr./Org.nr. 997 554 701	E-postadresse jarbjorg.grotte@schjodt.com	
Adresse Postboks 440	Postnummer 4002	Poststed Stavanger	Telefonnummer 90615742

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 1103	Kommunens navn Stavanger Kommune	Gårdsnr. 127	Bruksnr. 290	Festenr. —

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
888 813 152	Faa Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	273		13				25				37			49
2	N	372		14				26				38			50
3	N	1		15				27				39			51
4	B	83	B	16				28				40			52

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, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

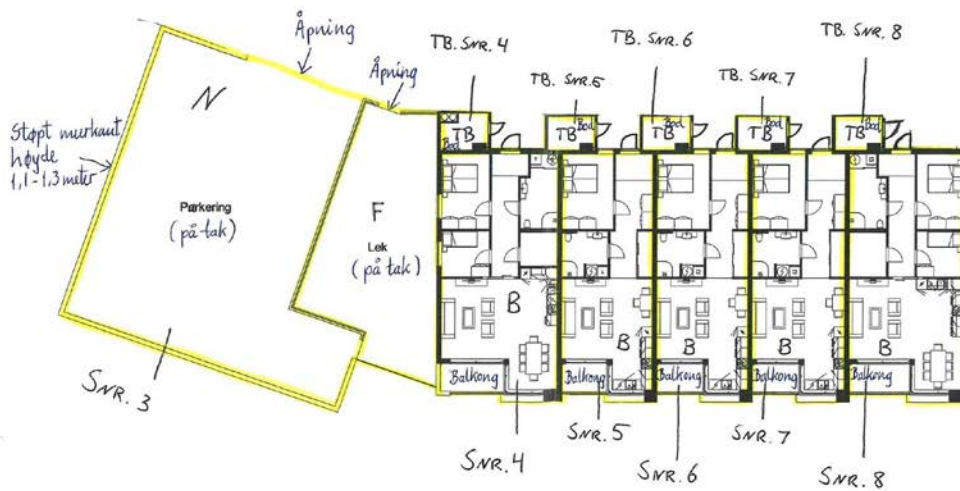
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver FAA BRYGGE AS V ASGEIR LAUSTEIN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med 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)

1103 Stavanger gnr.127... bnr.290...

Vedlegg ...3... av ...3...



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Uttent	Kont.	Dato
	Faa Brygge AS	1 : 200	Dato	08/05/21	
	Faa Brygge		Tegnet	GSunde	
	Plan 2 Etasje		Kont.	Checker	
			Prosjekt	Prosjektnr.	
			Tegningnr.	S-02	
			Rev.		

RBS Ryfylke Betongservice AS
 Ryfylke Betongservice AS
 Bø, 4164 FOGN
 Org.nr 915 860 054
 Kontakt: Gordon Sunde
 Tlf 913 41 375 - e-post: gordon.sunde@gmail.com

Autodesk Revit

06.08.2021 14:33:09



Adresse

Fågerdet 16, 4160 FINNØY

Dato for energimerking

27.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250841

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300641027

Gårdsnummer

127

Bruksnummer

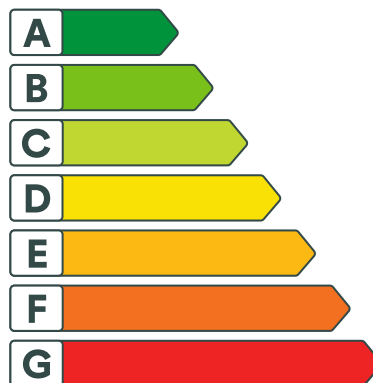
290

Seksjonsnummer

5

Bruksenhetsnummer

H0201



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

2023

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

48,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



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

89,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

84,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 032 kWh

Nabolagsprofil

Fåggerdet 16 - Nabolaget Judaberg - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nedrabø	14 min
Linje 10, N89	13.9 km
Stavanger Sola	49 min

Skoler

Finnøy skule (1-10 kl.)	14 min
364 elever, 22 klasser	1.2 km
Randaberg videregående skole	32 min
850 elever	33.8 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	39 min
250 elever, 19 klasser	38.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Finnøy	7 min
--------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

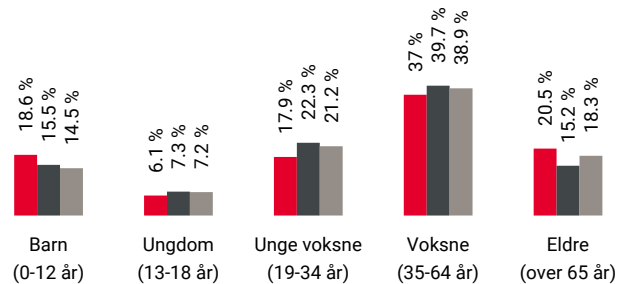
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Judaberg	1 262	600
Stavanger kommune	144 698	66 618
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hagatoppen barnehage (1-5 år)	11 min
60 barn	0.9 km
Preg barnehager Finnøy (1-5 år)	11 min
36 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Finnøy	8 min
Coop Extra Finnøy	8 min
Post i butikk	0.7 km

Primære transportmidler



1. Gående



2. Egen bil



3. Båt/ferge



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

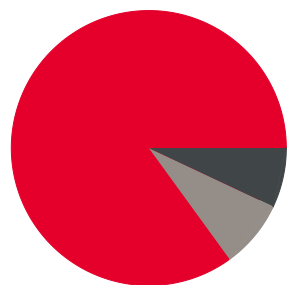
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽ Utsyn Ballbinge 11 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Finnøy sentralskule 13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.1 km

Boligmasse



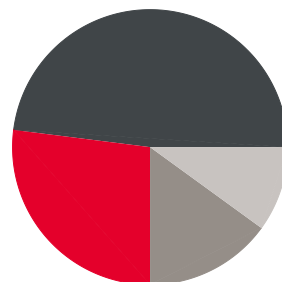
■ 85% enebolig
■ 7% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

📦 Ryfylke apotek

20 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 48% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

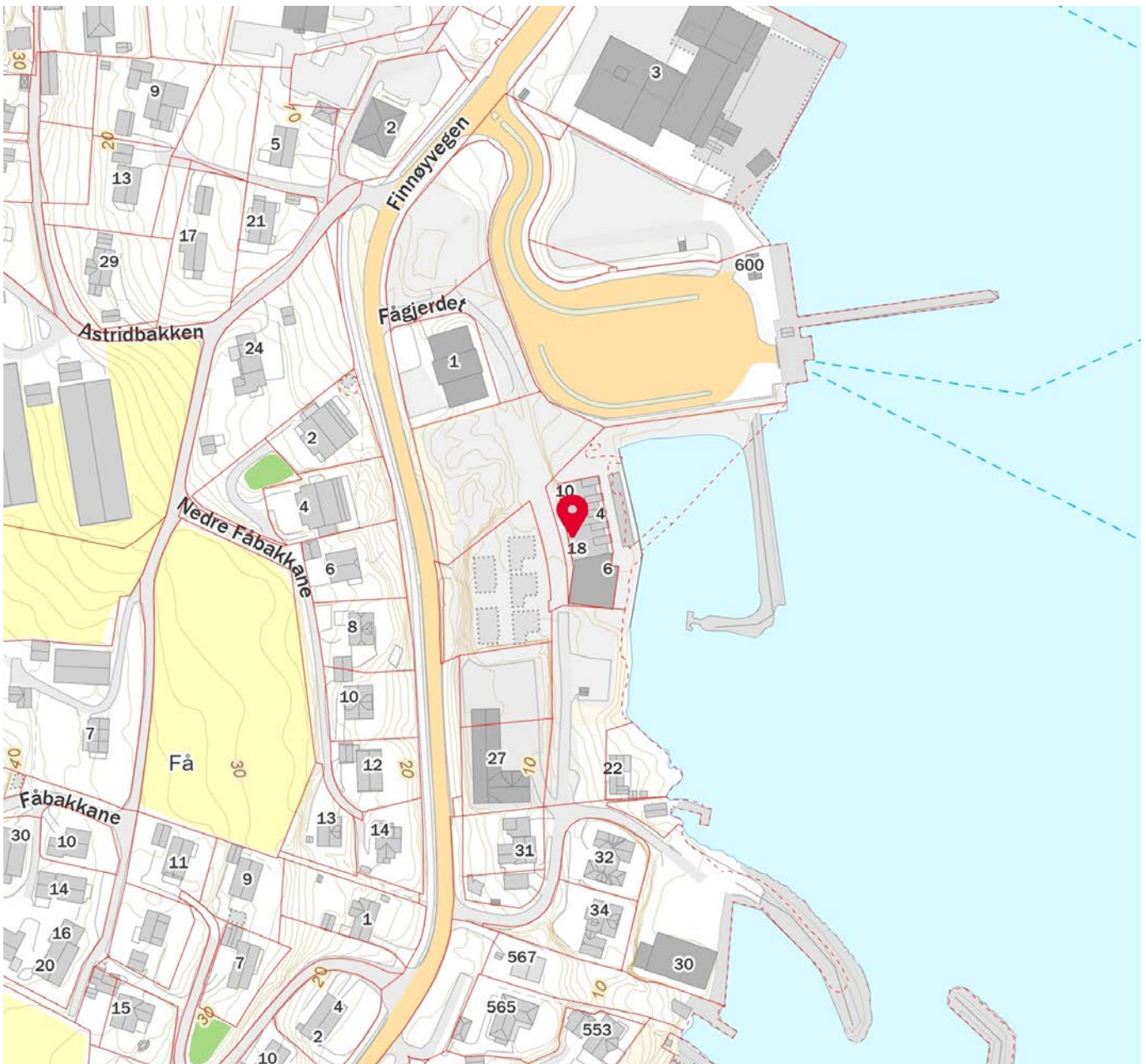
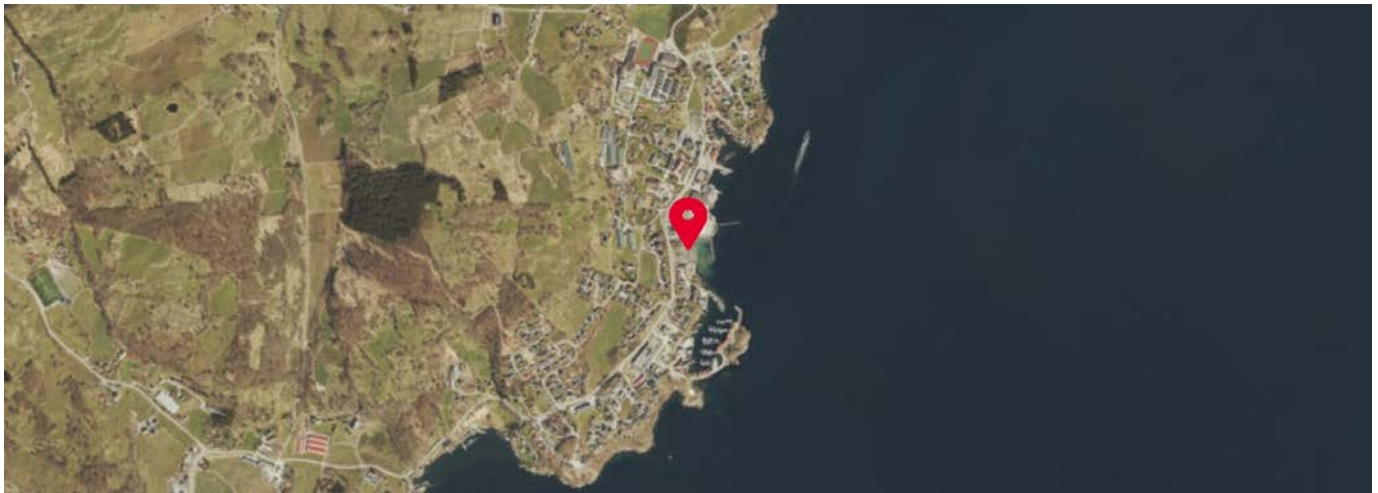
■ Judaberg

■ Stavanger kommune

■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fågjerdet 16
4160 FINNØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre