



aktiv.

Hagatunet 18, 4160 FINNØY

**Lekker og moderne leilighet med 2
soverom - 2 store terrasse - Flott
drivhus - Attraktiv og barnevennlig
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Selger: Marianne Slåtten Mikkelsen
Venche Slåtten Mikkelsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 71/77 kvm
Tomtstr.: 278 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 126, bnr. 95
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1413250054

Velkommen til Hagatunet 18!

Vi har fått for salg en flott leilighet med attraktiv beliggenhet på Judaberg/Finnøy. Boligen har nylig blitt modernisert og har god standard. Det er bl.a pent malte overflater i leiligheten med moderne fargevalg og nytt lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer.

Leiligheten har en god og praktisk romløsning og inneholder:
1. et.: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, walk-in closet. Bod i carport.

Meget stor terrasse på baksiden av boligen, samt en terrasse på framsiden av boligen.

Parkering i carport m/elbillader og på tomt. Gjesteparkering i området.

Leiligheten ligger i et nyere, barnevennlig og etablert boligfelt like ovenfor Judaberg. Gåavstand til Judaberg der man har servicetilbud som bl.a. dagligvarebutikker, bank, frisør mm. Skole og barnehage like i nærheten.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, walk-in closet. Bod i carport

BRA-e: 6 m² Bod i carport

TBA fordelt på etasje

1. etasje

77 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

278 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et nyere, barnevennlig og etablert boligfelt like ovenfor Judaberg.

Finnøy Kommune er en øygruppe som ligger i Boknafjorden like nord for Stavanger. Judaberg er kommunesenteret i Finnøy Kommune og ligger med gåavstand fra boligen. Her har man servicetilbud som blant annet dagligvarebutikker, bank, frisør mm. På Judaberg har en barnehager, i tillegg har man skole fra 1-10 klasse. Like ovenfor Judaberg finner du flerbrukshallen, fotballbane med løpebane. God båtforbindelser fra Judaberg til Stavanger sentrum og Ryfylke med hurtigbåt og ferjeforbindelse til Ryfylke. Ca 35-40 minutters kjøring til Stavanger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i mur og tre. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann.

Innhold

1. etasje: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, walk-in closet. Bod i carport

Standard

Vi har fått for salg en flott leilighet med attraktiv beliggenhet på Judaberg/Finnøy. Boligen har nylig blitt modernisert og har god standard. Det er bl.a pent malte overflater i leiligheten med moderne fargevalg og nytt lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer.

Meget stor terrasse på baksiden av boligen, samt en terrasse på framsiden av boligen. Parkering i carport m/elbillader og på tomt. Gjesteparkering i området.

Velkommen!

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Ytterdør til bod fra terrasse har fuktskader som vises som oppsvellinger i utvendig nedre kant.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ytterligere undersøkelser bør foretas, eventuelt skifte døren.

1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er synlige mindre oppsvellinger i plateskjøter som indikerer noe inntrengning av vann ved bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt. Gjesteparkering i området.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Vedovn i stue

Info strømforbruk

Gjennomsnitt pr mnd i strøm er kr 1300,- ifølge selger.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 9 918

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 369 818

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 479 273

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 500

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening.

Velforeningen betales 500 kr året (muligens det stiger til 1000 neste år). Dette er for vedlikehold av 2 lekeplasser, postkassestativ og plenklipping av fellesområder. Dette ifølge selger

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 126, bruksnummer 95, seksjonsnummer 1 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/126/95/1:

24.02.2014 - Dokumentnr: 154691 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

05.12.2013 - Dokumentnr: 1059783 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.11.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig og privat vei (Gnr/bnr: 126/80). Offentlig vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig, kombinert bebyggelse og offentlig bebyggelse. Plan 081-2010_JUDA3.

Det foreligger planforslag i nærheten, for Judaberg sentrum. Plan 2747

Boligfeltet ligger i et område merket ed ras og skredfare i kommuneplanen

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Etter avtale med selger

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

73 640 (Omkostninger totalt)

89 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 640

Betalingsbetingelser

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

budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad

Eiendomsmegler MNEF

christoffer.verstad@aktiv.no

Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.01.2026



Velkommen inn til
Hagatunet 18





Lekker kjøkken med
integreerte hvitevarer.

Kjøkkenet har utgang til
stor terrasse.







God plass til spisebord på kjøkkenet.



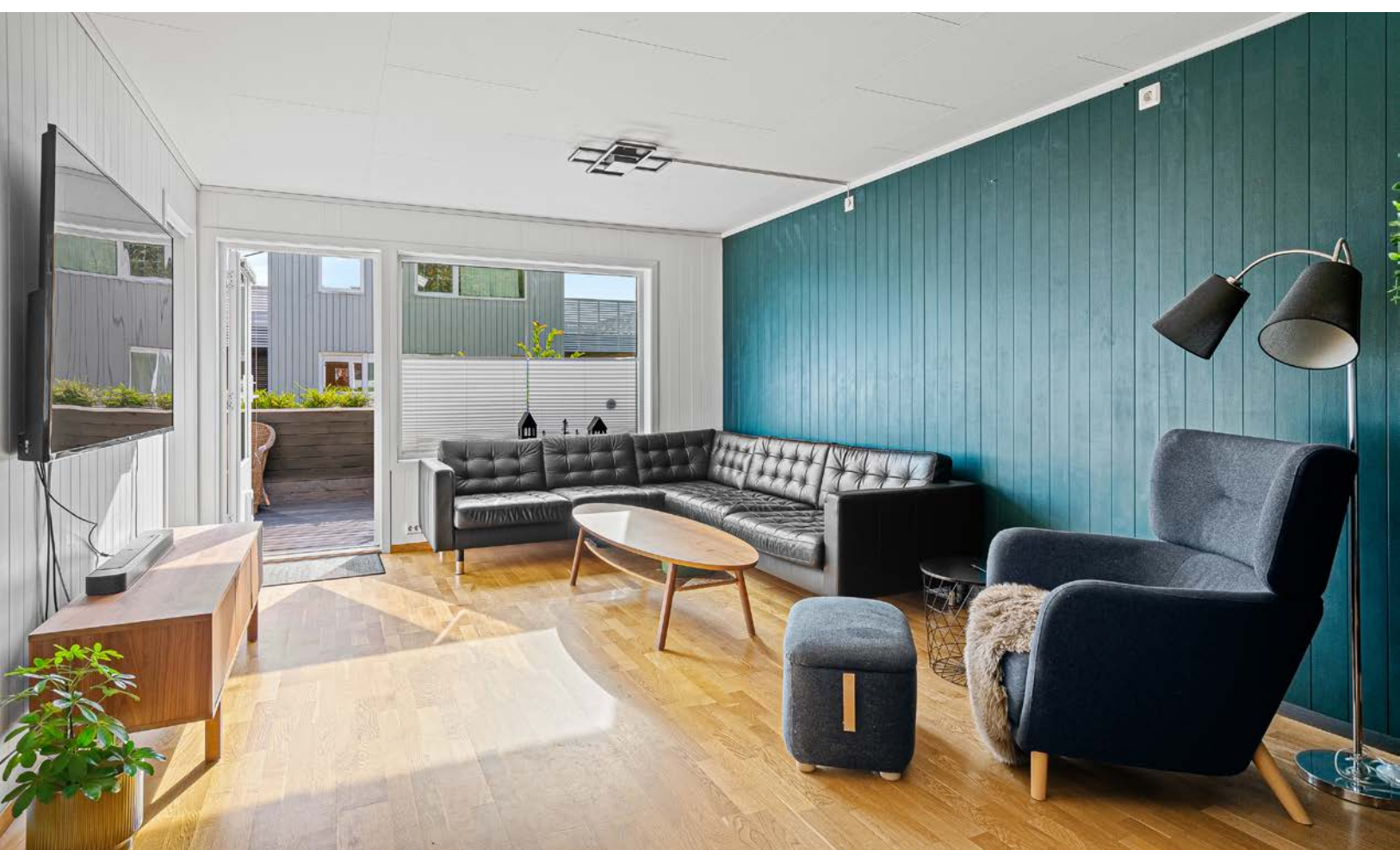
Vedovnen gir den lune gode varmen på kalde vinterkvelder.



Innbydende stue med utgang til herlig terrasse



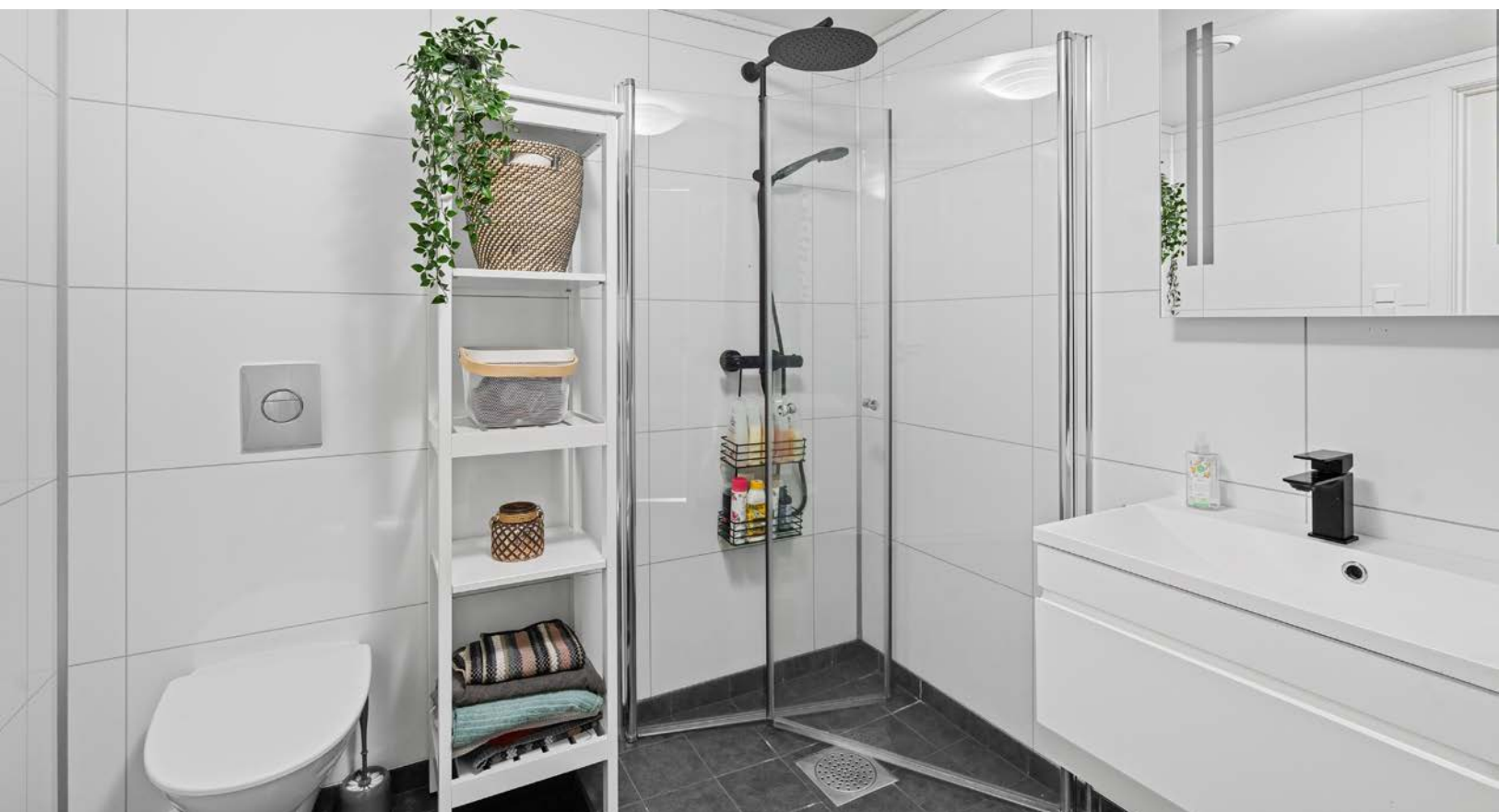
De store vindusflatene gir godt med dagslys inn i stuen.







Helfiset baderom med lyse fliser på vegg og mørke kontrastfliser på gulv - gir et moderne og stilrent uttrykk.



Helstøpt vask med skuffeseksjon og tilhørende speil. Vegghengt toalett og dusj med innfellbare glassvegger.



Walk in closet



Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til ulike skap og hylleløsninger



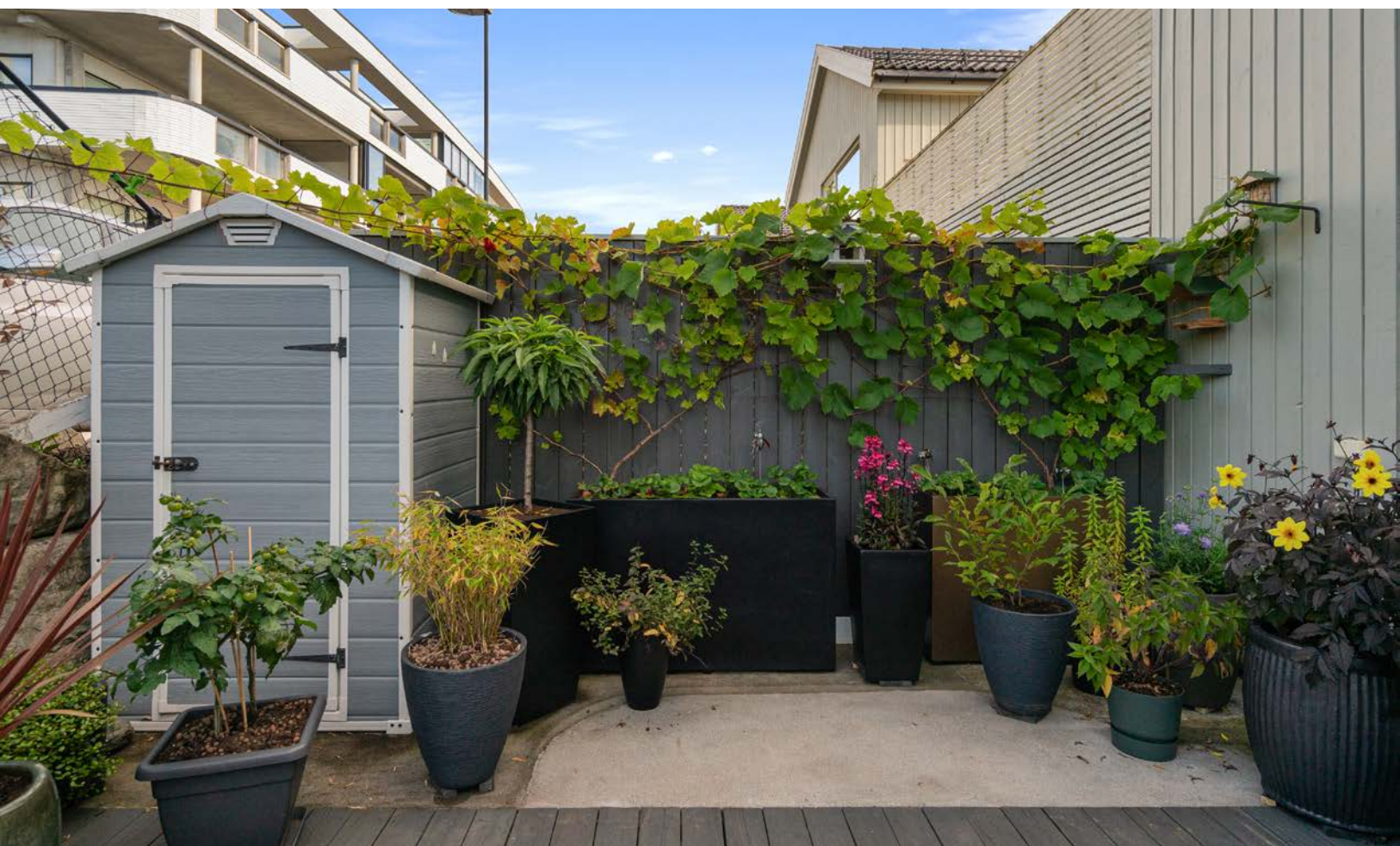
Vinduet sørger for godt lysinnslipp



Soverom 2 er også av god størrelse og har plass til seng og møbler etter behov.



Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.





Nydelig skjermet uteområde fra kjøkkenet.



Her er god plass til utemøbler og grill.





Fra stuen har en også tilgang til en koselig terrasse



Perfekt sted for morgenkaffen?



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hagatunet 18, 4160 FINNØY

 STAVANGER kommune

 gnr. 126, bnr. 95, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 12162-1729

Referansenummer: MT7616

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8577



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig fra 2013 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, kun kontrollert fra bakkenivå.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse på begge sider av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har elementpipe.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra dør til sluk.

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, bereder i eget skap og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er montert i skap på baderom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2013.

Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

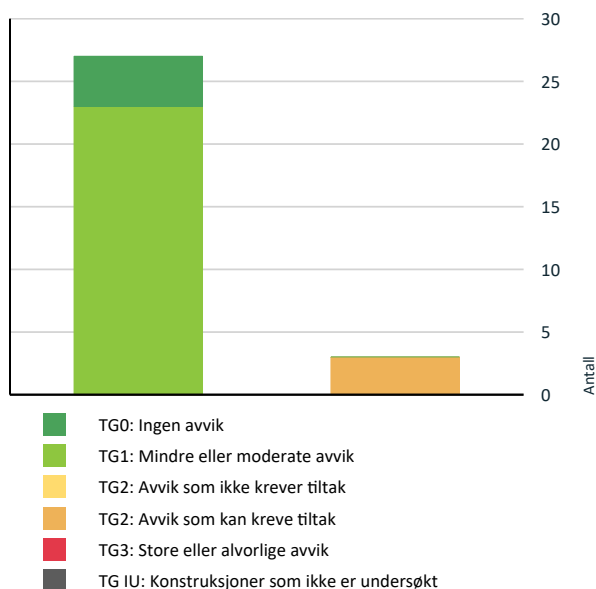
Tomannsbolig

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

Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, kun kontrollert fra bakkenivå.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

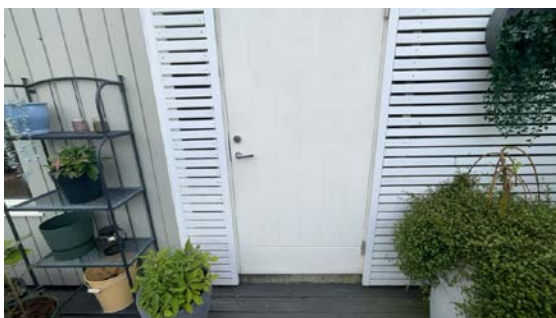
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør til bod fra terrasse har fuktskader som vises som oppsvellinger i utvendig nedre kant.

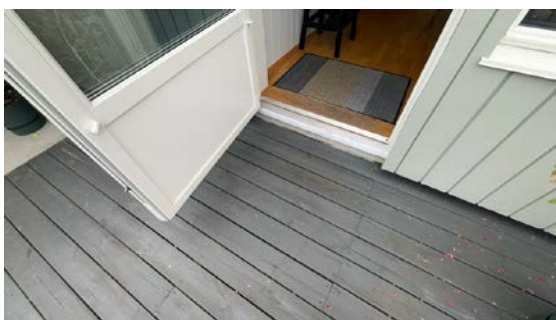
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser bør foretas, eventuelt skifte døren.



Oppsvelling i boddør.



Skadet list under terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på begge sider av boligen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, gulv på grunn i betong.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

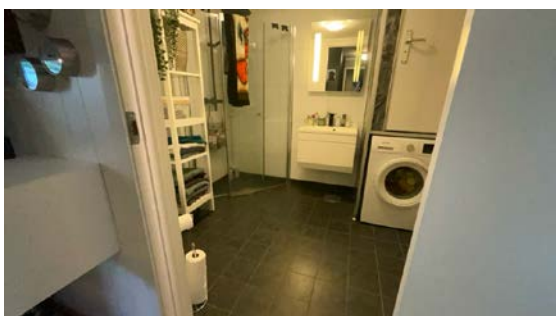


VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er synlige mindre oppsvellinger i plateskjøter som indikerer noe inntrengning av vann ved bruk av dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 22 mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, bereder i eget skap og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

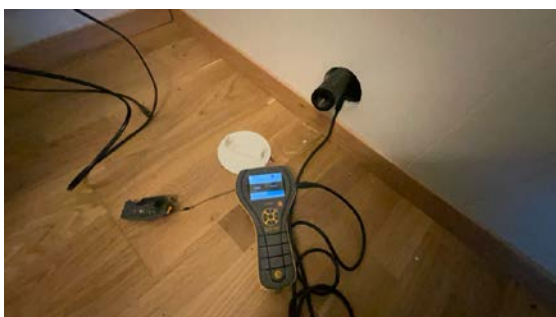
Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, microovn, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2025

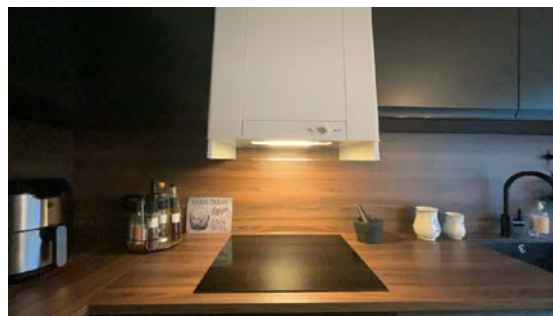
Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

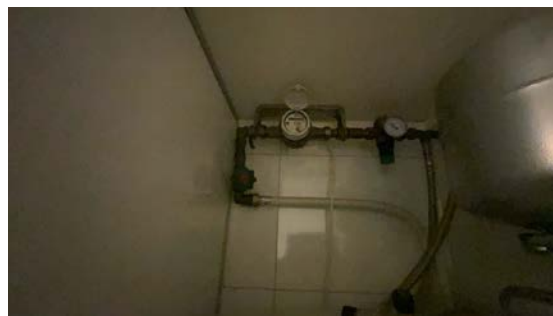
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Hovedstoppekran er montert i skap på badetrom.

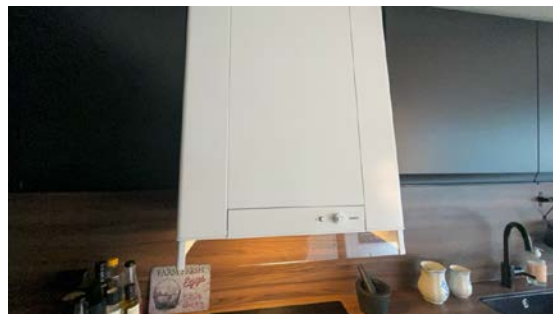


TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og plate på mark i betong.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71	6		77	77
SUM	71	6			77
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad, Walk-in closet	Bod i carport med utvendig adkomst	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	71	0

Kommentar

Tomannsbolig Utvendig bod er ikke medtatt i gammelt arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Marianne Slåtten Mikkelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	126	95		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hagatunet 18

Hjemmelshaver

Mikkelsen Marianne Slåtten, Mikkelsen Venche
Slåtten

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Judaberg som er sentralt på Finnøy med kort vei til butikk, skole m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.11.2013	Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert den 27/11-2013 på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT7616>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Venche Slåtten Mikkelsen	Marianne Slåtten Mikkelsen
Gateadresse	
Hagatunet 18	
Poststed	Postnr
FINNØY	4160
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 1413250054

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250054

Tilleggskommentar

Nytt Ikea (2025) kjøkken montert av monterer. Rørleggere og elektrikere avtalt gjennom monterer. Kun brykt faglært.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Venche Slåtten mikkelsen	82e812e8beb1304c1902d d8693d47f8f7b5e07db	08.09.2025 09:16:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Slåtten Mikkelsen	15ad2782843bc91debfd8 01c1692ebb4dedd21ec	20.08.2025 13:08:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250054

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



Ladstein Bygg AS

4160 FINNØY

Dykkar ref.:

Vår ref.: 11/597-19

Arkiv: 26/79

Dato: 27.11.2013

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10, er gitt for:

Gnr: 26 Bnr: 93-99 Adresse: 4160 FINNØY

Type arbeid: NYBYGG Type bygning: 7 TOMANNSBUSTADAR, A1-A7

Vedtak gjort i FOR saksnr.084/12, dato 20.06.12

Tiltakshavar: HAGATUNET AS

Ansvarleg søker: LADSTEIN BYGG AS

Dato sluttkontroll 04.11.13	Kontrollansvarleg Ladstein Bygg AS
Merknader	Kontrollansvarleg for utføringa har sørget for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova. Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf. pbl § 20-1).



FINNØY KOMMUNE
Plan og forvaltning

Ane Vignes
Ane Vignes

byggjesaksbehandlar

Judaberg, 27.11.2013

Kopi til:

Ryfylke Miljøverk

Sande Næringsbygg

4130

HJELMELAND

Finnøy Kommune
Tenesteavdeling Plan og forvaltning
4160 Finnøy

Tlf.: 51 71 47 00
Dir.: 51714772
Faks:

Bankgiro: 3347 07 00195
Org.nummer: 938633029
E-post: post@finnøy.kommune.no
Heimeside: www.finnøy.no

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

FINNOY KOMMUNE

Sak 11/597-18 13/6935

Saksbeh. 1 5 NOV. 2013

Arkivkode 2679

U.oit. §

ANV

Byggblankett 5167

REF: Kommunens saksnr. 11/597-12
ARKIV GBNR-26/97

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygghingsnr.	Bolignr.	Kommune
	26 93tel 99		1-2		A1-A7	FINNOY	
	Adresse			Postnr.		Poststed	
	Hagatunet A1-A7			4160		FINNOY	

Ferdigattest	
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:	Dato

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspåklagte endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall	
Sluttrapport av	Dato
vedlegges søknaden	
Vedlegg nr. K -	
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.	

Varmesystem			
Energiforsyning		Varmefordeling	
☒ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radiator	☒ Kamin/ovn/peis
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☒ Elektriske varmekabler	☐ Annet
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☒ Elektriske panelovner	☐ Ikke relevant
☐ Fjernvarme/spillvarme			

Erklæring	
☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier	

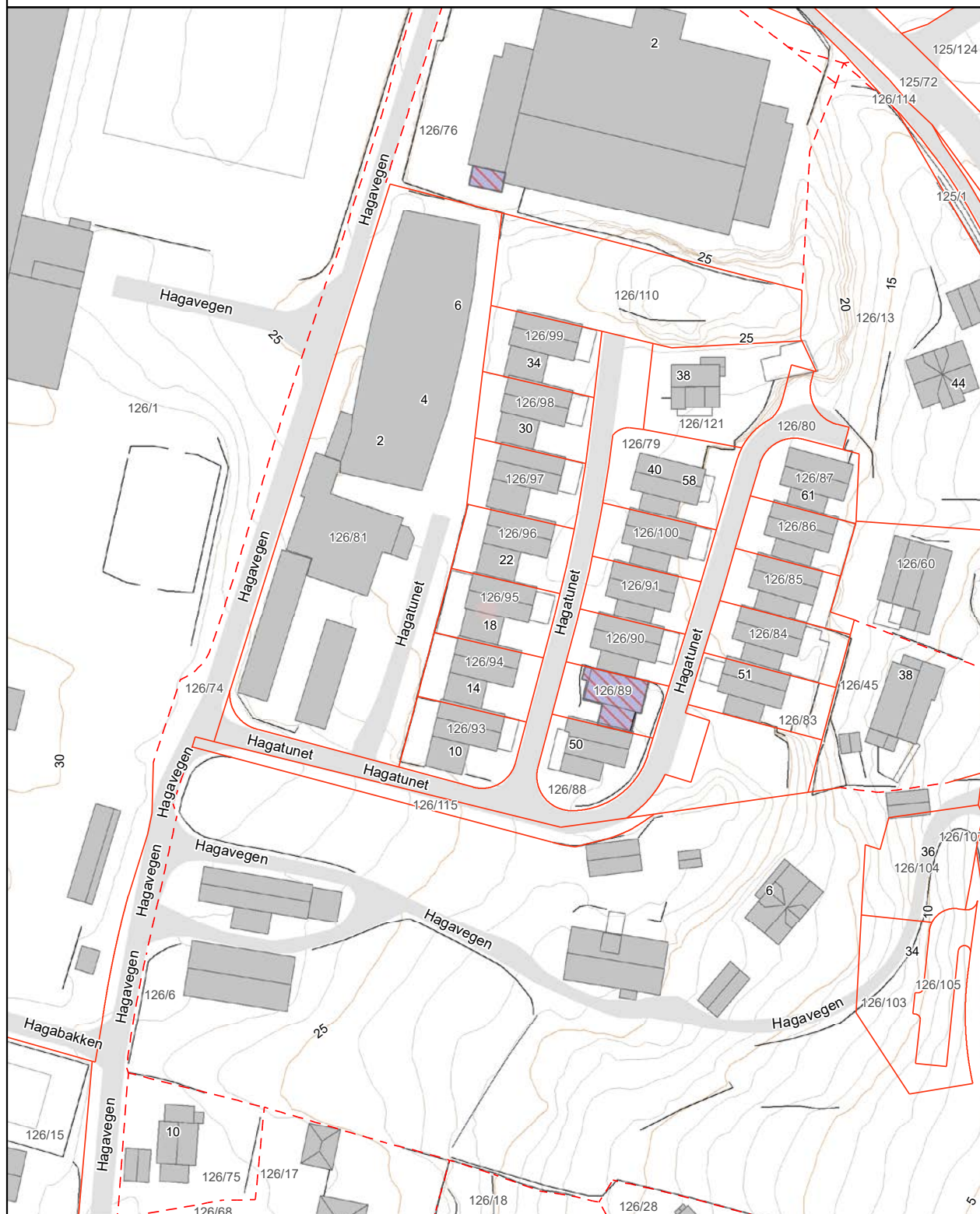
Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
	Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	☒
	Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	☒
	Redegjørelser/kart	F	-	☒
	Gjennomføringsplan	G	1 -	☐
	Avfallsplan og sluttrapport	K	-	☒
	Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	☒
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
	Andre vedlegg	Q	1 -	☐

Underskrifter			
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)		Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)	
Foretak		Navn	
LADSTEIN BYGG AS			
Kontaktperson	Telefon	Kontaktperson	Telefon
Kleng Ladstein	51714625		
E-post	kleng@ladstein.no	E-post	
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
4/11-13	Karl Magnus Landa		
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
KARL MAGNUS LANDA		LADSTEIN BYGG AS	

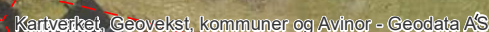
Grunnkart

Adresse: Hagatunet 18, 4160 FINNØY
Gnr/Bnr: 126/95/0/1
Dato: 2025-09-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Adresse: Hagatunet 18, 4160 FINNØY
Gnr/Bnr: 126/95/0/1
Dato: 2025-09-02
Målestokk: 1:1,000



Situasjonsplan

Hagatunet Gnr 26 bnr 79

Tomt A3, A4, A5, A6, A7

Dato 24.06.2011

NORDBOHUS

Andreas M. Lund
LAPSTEIN BYGG AS

Målestokk 1 : 250



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Hagatunet 18, 4160 FINNØY

Gnr/Bnr: 126/95/0/1

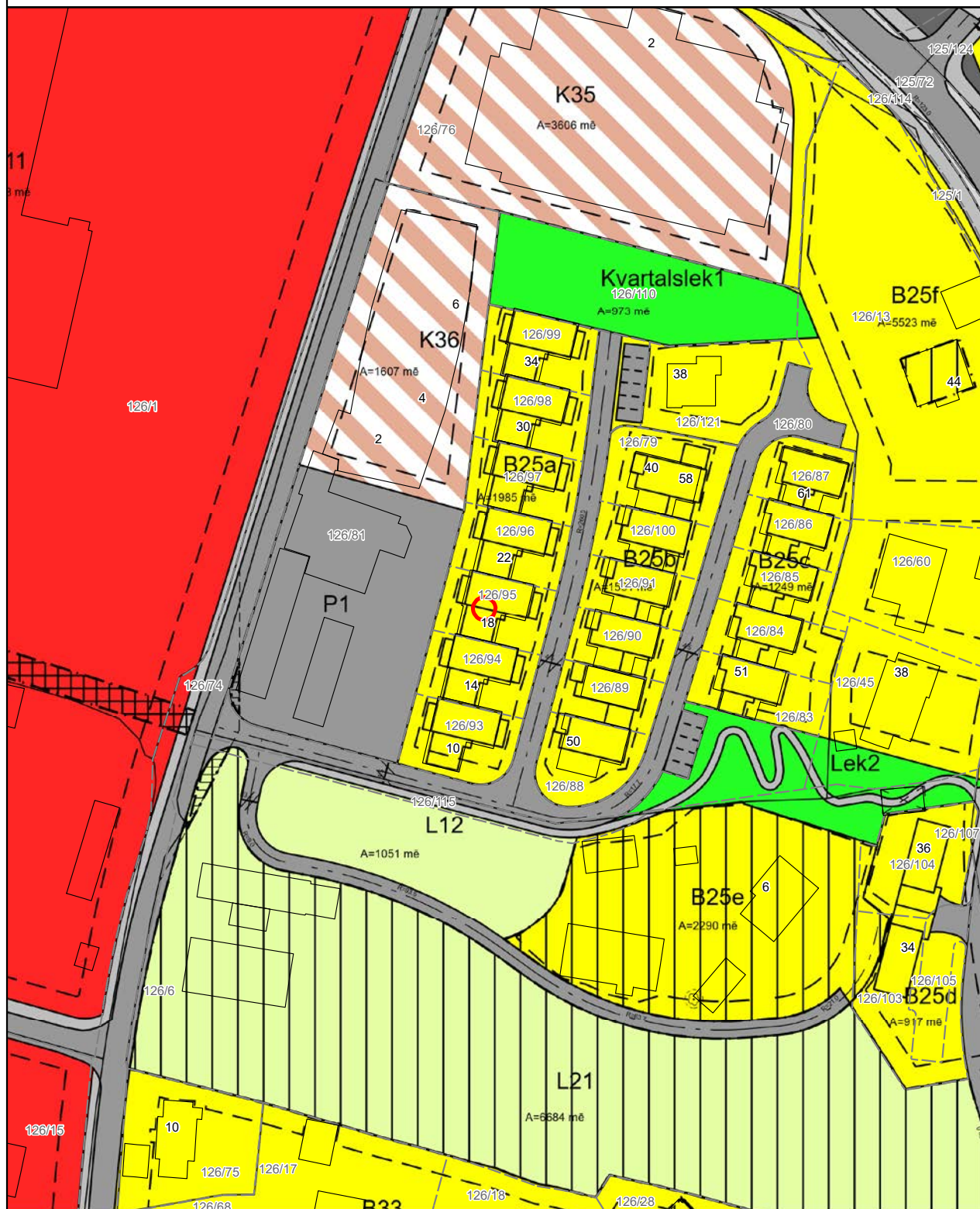
Dato: 2025-09-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 081-2010_JUDA3

Ikrafttredelsesdato: 22.6.2010

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Hagatunet 18, 4160 FINNØY

Gnr/Bnr: 126/95/0/1

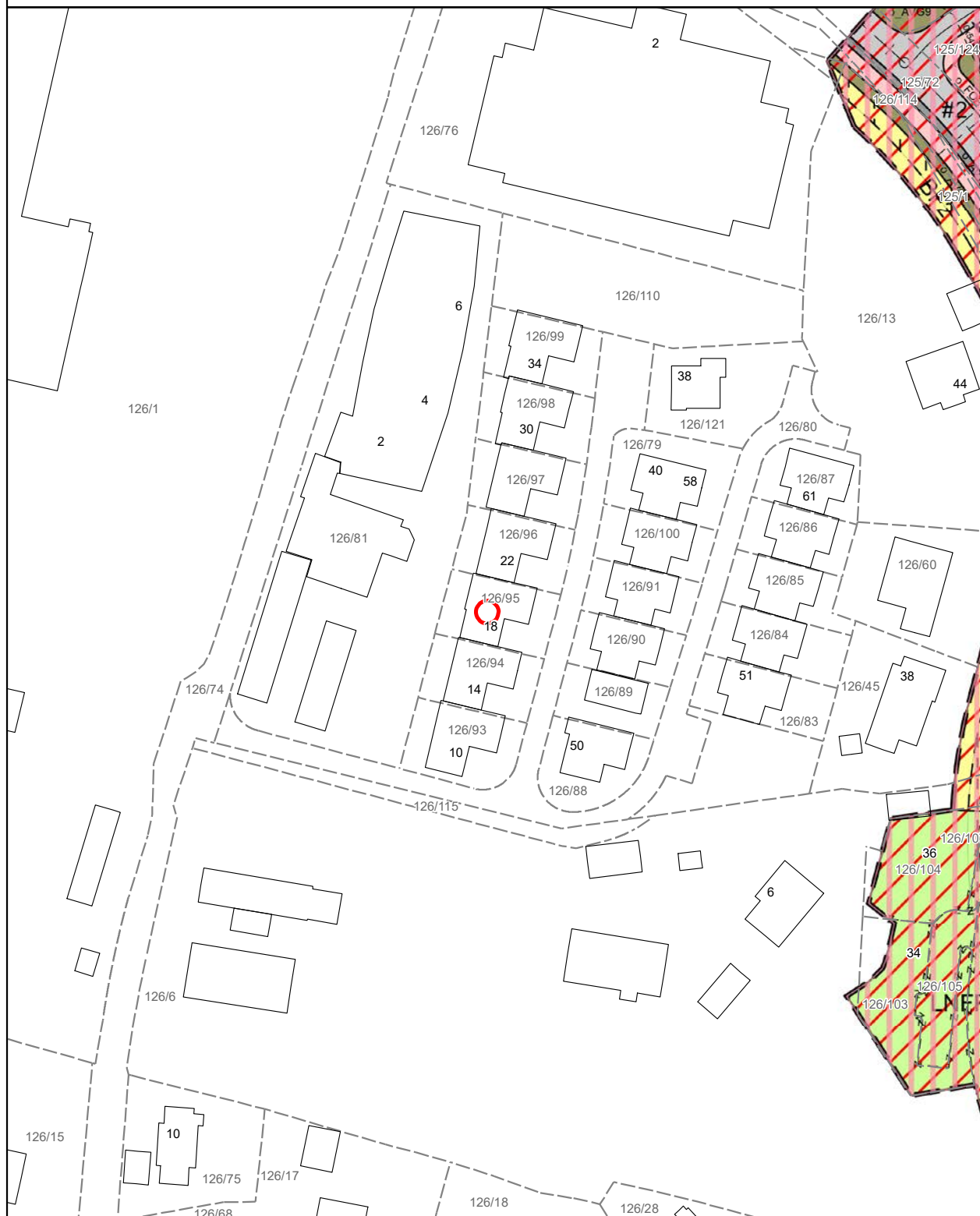
Dato: 2025-09-02

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2747

Ikrafttredelsesdato:

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 offentleg 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 tilfredstilla 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 stokk) 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 leggjast 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

Eiendomskart med grenser

Adresse: Hagatunet 18, 4160 FINNØY

Gnr/Bnr: 126/95/0/1

Dato: 2025-09-02

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.





Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
278.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563602.48547	321316.369722	Ikke spesifisert	21.75	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6563607.44344	321295.257523	Ikke spesifisert	12.89	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6563619.87412	321298.538042	Ikke spesifisert	21.7	Umerket		Tatt fra plan	10	0
4	6563614.93151	321319.598795	Ikke spesifisert	4.31	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6563610.76325	321318.564254	Ikke spesifisert	8.58	Umerket		Tatt fra plan	10	0

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.12.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	06.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	126/95, 126/95/0/1, 126/95/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	04.12.2013	272/13	Tinglyst	
Seksjonering	04.12.2013		10.12.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKKELSEN MARIANNE S F190582*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagatunet 18 4160 4160 FINNØY	Bosatt (B)
MIKKELSEN VENCHE SLÅTTEN F280482*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagatunet 18 4160 4160 FINNØY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagatunet 18	H0101	126/95/0/1	77	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hagatunet 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4160 FINNØY	Kirkesogn	06070501 Hesby
Grunnkrets	1007 Judaberg	Tettsted	4671 Judaberg
Valgkrets	22 Finnøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300328878		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	27.11.2013

1: Bygning 300328878: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 27.11.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	154
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	154
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	128
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.06.2012	29.10.2012
Ferdigattest	27.11.2013	11.12.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagatunet 18	H0101	126/95/0/1	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	72	0	72	0	0	0
H01	1	82	0	82	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 126/95

Bruksnavn		Beregnet areal	278.6
Etablert dato	15.10.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående
 ☐ Under sammenslåing
 ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert
 ☐ Klage er anmerket
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563607.4	321301.7		Ja	278.6	

Nullstill skjemaet for du tukker det.

Ryfylke Eiendomsmegling AS

Org.nr. 987 031 204

Oldeidegården, 4100 Jørpeiland

Tlf. 51 74 55 00 - Fax 51 74 55 01

Skjemaet returneres til:

Begjæring ¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1141	FINNOY	26	95		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
		ROAR HADLAND	1/1

3. Begjæring

S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

 FINNOY KOMMUNE	
Sak	J.nr.
13/1133-3	13/6792
Saks-geit	U. off. §
EMS	11 NOV. 2013
Arkivkode	26/93

Dato Partenes underskrift

Rix Grafisk as 05.2005

Elektronisk utgave

Begjæring om oppdeling/reseksjonering

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
<i>Trondheim 8/11/13</i>	<i>Hagatunet org.nr. 896 250 922, ilig fullmakt</i> Hagatunet AS 4160 FINNØY, TF. 51 71 46 00 Org.nr.: 896 250 922 <i>Asger Lødstein</i> Asger Lødstein <i>Eirik Kongsvik</i> Eirik Kongsvik	<i>fra Roar Hachland</i>

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

26

95

Finnøy

kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

Judabug 4/12-13



FINNØY KOMMUNE
Plan og forvaltning

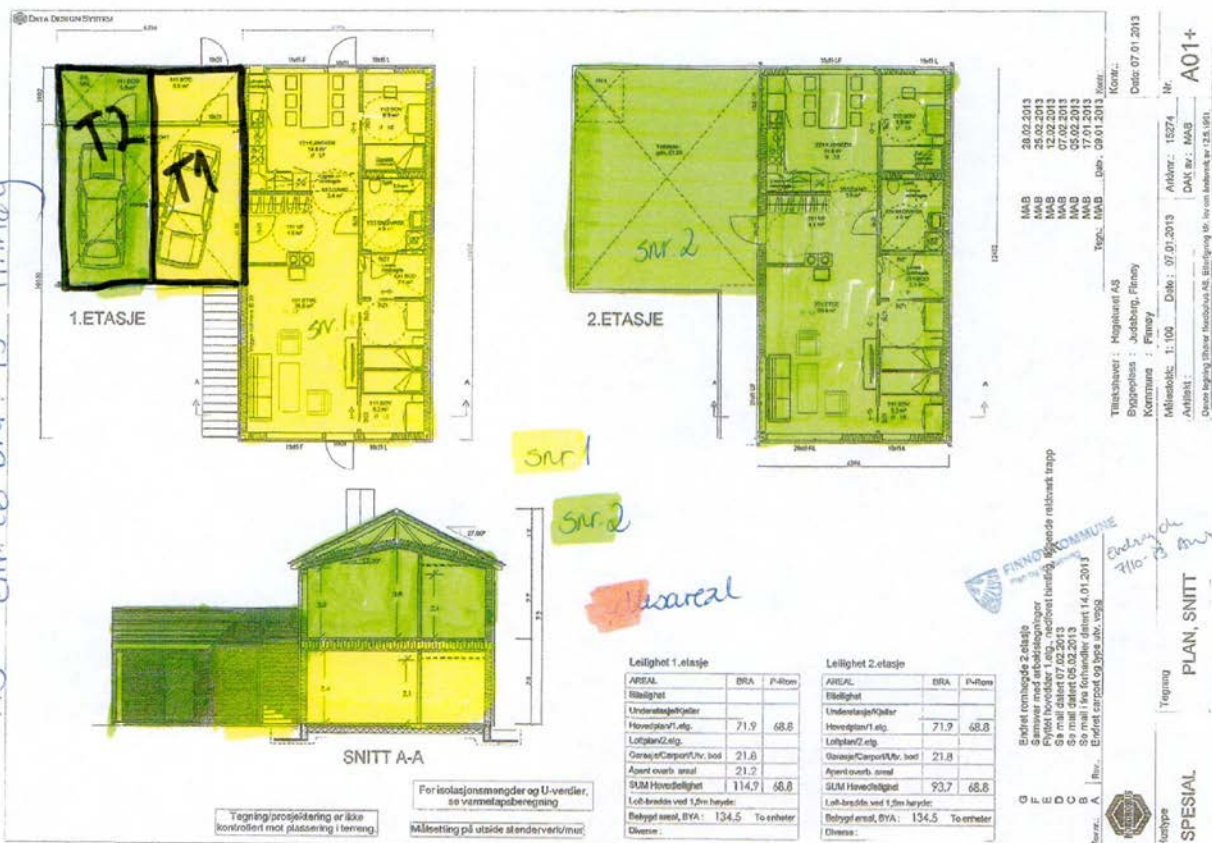
Eskelmay Seeholm

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Dato

Partenes underskrift



Nabolagsprofil

Hagatunet 18 - Nabolaget Judaberg - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nedrabø Linje 10, N89	16 min 14.7 km
Stavanger Sola	51 min

Skoler

Finnøy skule (1-10 kl.) 364 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Randaberg videregående skole 850 elever	33 min 34.6 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	41 min 39.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Finnøy	6 min
--------------	-------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

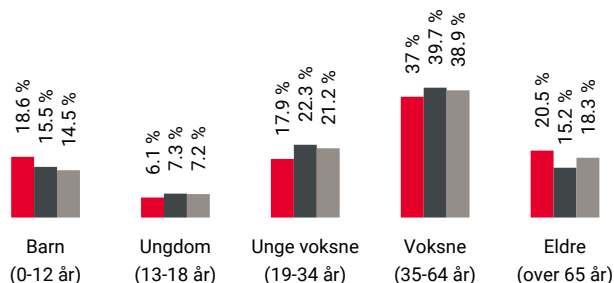
Godt vennskap 82/100



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) 60 barn	5 min 0.4 km
Preg barnehager Finnøy (1-5 år) 36 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Finnøy Post i butikk	6 min 0.6 km
Kiwi Finnøy	16 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Båt/ferge

 **Trafikk**
Lite trafikk 91/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

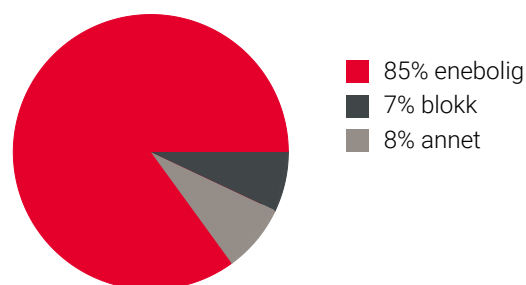
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

 Finnøy sentralskule 2 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.2 km

 Utsyn Ballbinge 19 min 
Ballspill 1.6 km

Boligmasse

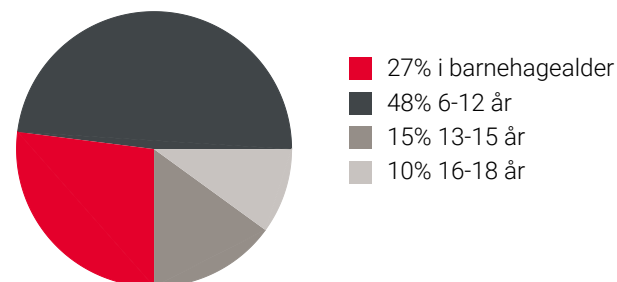


Varer/Tjenester

 Ryfylke apotek

22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

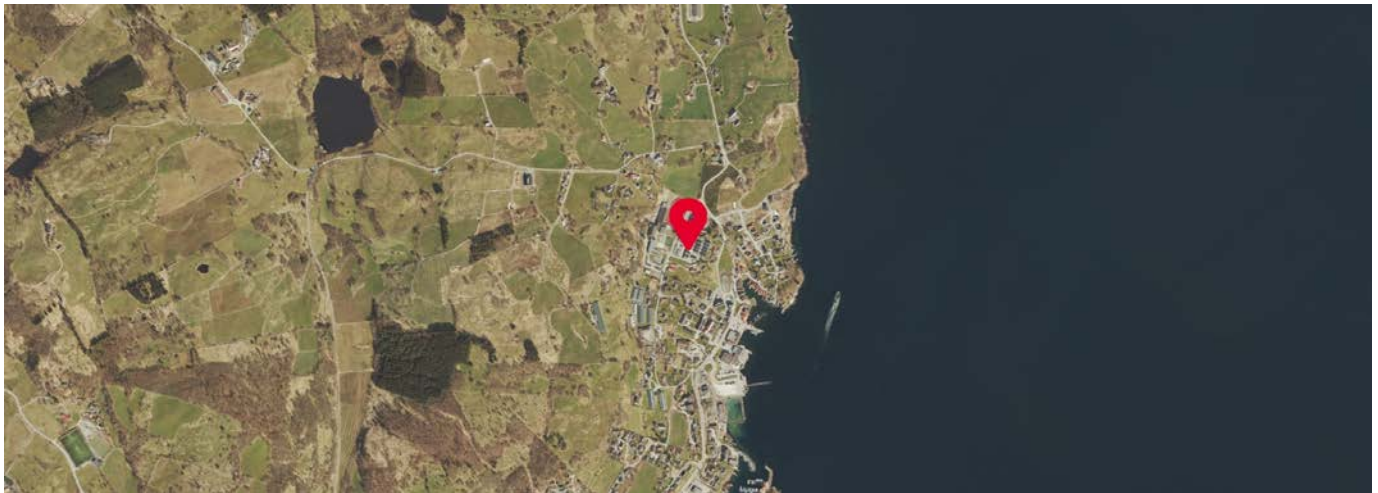


0% 43%

 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Hagatunet 18
4160 FINNØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre