



aktiv.

Seljebakken 50, 4150 RENNESØY

**Topp- og endeleilighet
2 soverom - Solrik balkong med
panorama sjøutsikt
Parkering i lukket anlegg.**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Felleskostn.: Kr 1 200,-
Selger: Vahab Khalili
Mahpare Labriz

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 1967 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 165
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1403250438

Endeleilighet med utsikt i maritime omgivelser på Rennesøy

Vi har gleden av å presentere en topp- og endeleilighet med 2 soverom i Seljebakken 50, beliggende i en flott og idyllisk beliggenhet i maritime omgivelser i Vikevåg – sentrum på Rennesøy.

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.
Parkering i lukket felles garasjeanlegg med bod i bakkant.

Vikevåg kan by på et godt og variert servicetilbud med kort gangavstand finner du dagligvarebutikk, apotek, legekantor, frisør, barnehager og skoler.

Området byr på flotte tur- og badeområder, flere av dem i umiddelbar nærhet. Fra Vikevåg er det bra bussforbindelse til Stavanger. Ca 30 minutter med bil til Stavanger.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Panorama sjøutsikt
- Lakkert kjøkkenfront og innvendige eikedører i 2020

Velkommen til visning !



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Andre vedlegg	62
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.

BRA-e: 5 kvm Bod (i parkeringsanlegg)

TBA fordelt på etasje

2. etasje - 12 kvm

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1967 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott og idyllisk beliggenhet i maritime omgivelser i Vikevåg – sentrum i Rennesøy. Området passer utmerket for både barnefamilier, etablerere og voksne som ønsker å bo sentralt, men samtidig rolig og naturnært.

Vikevåg kan by på et godt og variert servicetilbud. Innen kort gangavstand finner du dagligvarebutikk, apotek, legekontor, frisør, barnehager og skoler. I nærheten ligger også idrettsanlegg, svømmehall, fotballbane og en attraktiv småbåthavn. Området er tilrettelagt med trygge gangveier, noe som gir en sikker skolevei for de minste. Området byr på flotte tur- og badeområder, flere av dem i umiddelbar nærhet, og gir gode muligheter for både rekreasjon og friluftsliv året rundt. Nydelig utsikt og gode solforhold bidrar til å gjøre beliggenheten ekstra attraktiv.

Det er gode bussforbindelser til Stavanger sentrum med holdeplass i nærheten, og med bil tar det ca. 25–30 minutter til Stavanger. For mer informasjon om området, se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakate. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående konsentrert småhusbebyggelse

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet ble oppført og ferdigstilt i 2009.

Grunnmur av betong.

Yttervegger av isolerte betong elementer

Etasjeskiller av betong.

Takkonstruksjonen av betongelementer og utvendig tekket med afaltbelegg.

Leilighet fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsmerknader har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne typekonstruksjon og klima.

Innhold

Vi har gleden av å presentere en topp- og endeleilighet med 2 soverom i Seljebakken 50, beliggende i en flott og idyllisk beliggenhet i maritime omgivelser i Vikevåg – sentrum på Rennesøy.

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og bod.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg med bod i bakkant.

Vikevåg kan by på et godt og variert servicetilbud med kort gangavstand finner du dagligvarebutikk, apotek, legekontor, frisør, barnehager og skoler. Området byr på flotte tur- og badeområder, flere av dem i umiddelbar nærhet. Fra Vikevåg er det bra bussforbindelse til Stavanger. Ca 30 minutter med bil til Stavanger.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Panorama sjøutsikt
- Lakkert kjøkkenfront og innvendige eikedører i 2020

Velkommen til visning - Husk påmelding!

Standard

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. Ingen TG 3 registrert i takstmannen sin tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skiner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

Vinduer har nådd en alder hvor redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov må påregnes. Det er registrert normal aldring og slitasje på overflater og beslag. Tetninger og isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Risiko for svikt i isolerglass (punktering) og økt behov for vedlikehold må påregnes. Manglende tiltak kan over tid føre til følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Regelmessig vedlikehold anbefales, herunder kontroll av tetninger, beslag og overflatebehandling. Tiltak vurderes ut fra funksjon, energikrav og ønsket standard. (Avvik som følge av alder/slitasje, men ingen akutte skader observert.)

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes at tetninger, beslag og låsemekanismer har redusert restlevetid. Overflater viser tegn til normal aldring.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Det er økt risiko for slitasje på lås- og hengselmekanismer og for kondensproblemer på glassflater. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon og behov for tidligere utskifting.

Tiltak:

Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales, herunder justering av hengsler, kontroll/utskifting av tetningslister og overflatebehandling ved behov. På sikt bør utskifting av dørene påregnes ut fra alder, funksjon og ønsket energistandard. (Alders/slitasjerelaterte avvik uten akutt funksjonssvikt.)

INNVENDIG

Bod m/vaskemaskin

Bod med installert vaskemaskin og skyllekar montert på vegg.

Vurdering av avvik:

Rommet er opprinnelig godkjent og prosjektert som bod. Det benyttes i dag som vaskerom. Gulvet har vinylbelegg som er ført til sluk og klemmt med klemring. Det er opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at rommet er godkjent eller utført som våtrom etter gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Bruk av rommet som vaskerom anses som en bruksendring fra opprinnelig godkjent formål. Selv om det er etablert sluk og gulvbelegg, er det usikkerhet knyttet til oppbygning av gulvkonstruksjon, tettesjiktets utførelse, fallforhold og beskyttelse av omkringliggende bygningsdeler. Løsningen tilfredsstiller ikke dokumenterte krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Bruk av rommet som vaskerom medfører økt risiko for fukt- og vannskader ved lekkasje eller vannsøl. Mangelfull eller ukjent tettesjikt løsning kan føre til skjulte skader i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom over tid. Manglende godkjenning og dokumentasjon kan også få betydning ved eierskifte og i forhold til forsikringsdekning.

Tiltak:

Det anbefales å enten:

- oppgradere rommet til godkjent vaskerom/våtrom med dokumentert membran, korrekt fall til sluk og nødvendige bygningsmessige tiltak, eller
 - tilbakeføre rommet til opprinnelig bruk som bod og begrense vanninstallasjoner.
- Inntil eventuelle tiltak gjennomføres, anbefales redusert vannbelastning og jevnlig tilsyn.

(Avvik som følge av bruksendring og manglende dokumentasjon, uten registrerte fuktskader.)

2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

Taket har lakkerte stålpener.

Vurdering av avvik:

Flislagte overflater med sementbaserte fuger.

Det er registrert misfarging og soppvekst i flisefuger. Det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Soppinfiserte fuger indikerer vedvarende fuktbelastning og/eller mangelfull uttørking av overflatene. Fugene har redusert funksjon og gir ikke tilstrekkelig motstand mot fuktinntrengning over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Videre bruk uten tiltak kan føre til økt fuktbelastning bak flislagte overflater, med risiko for skader på underliggende konstruksjon og tettesjikt. Soppvekst kan også medføre hygieniske og estetiske ulemper.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring og sanering av soppinfiserte fuger. Dersom soppveksten kommer tilbake, bør fugene skiftes ut. Det anbefales også å kontrollere ventilasjon og bruksmønster for å redusere fuktbelastningen. Ved vedvarende problemer bør underliggende konstruksjon og tettesjikt vurderes nærmere av fagperson.

(Avvik som følge av fuktpåvirkning, men uten påviste konstruktive skader.)

Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert avvik i høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel. Målt høydeforskjell er mindre enn 25 mm. Det innebærer at vann ved lekkasje eller større vannsøl ikke nødvendigvis vil ledes til sluk.

Krav til sikker avrenning mot sluk er ikke oppfylt. Utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet. Løsningen vurderes som en funksjonssvikt i våtrommets sikkerhet mot vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Ved lekkasje fra sanitærutstyr eller større vannsøl kan vann renne ut av våtrommet og forårsake fukt- og vannskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner. Dette kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukskvalitet.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre fall- og terskelløsning slik at tilstrekkelig høydeforskjell og sikker avrenning til sluk etableres. Tiltak kan omfatte justering av terskel, etablering av vanntett terskel eller ombygging av gulvkonstruksjon. Utbedring bør utføres av fagperson.

(Avvik fra anbefalte løsninger, uten påviste følgeskader.)

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Varmesentral

Det er installert gasspeis.

Vurdering av avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Parkering

Parkering i lukket felles garasjeanlegg. Det er tilrettelagt infrastruktur for el-billader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand, polisenummer 2601253

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

NB: Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løseoreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Mulighet for gass. Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke / Energifarge

D / Gul

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 978 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 610 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 878 797 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 515 188 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

66/662

Felleskostnader inkluderer

Kr 1 200,- pr. måned inkluderer regnskap, forsikring, vedlikehold/strøm fellesområder, og altibox.

Det er gass tilgjengelig, og må betales kr. 200,- akonto hver måned, dette blir avregnet ved årsslutt. Nåværende beboer har ikke brukt gass og har heller ikke betalt dette.

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Sameiet Seljebakken 32-50 / 894253142

Om sameiet

Styreleder: Tone Håvarstein

Mobil: 988 74 187 - E-post: tone.havarstein@icloud.com

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Ta kontakt med styreleder for opplysninger om vedtekter og ordensregler.

Megler har ikke mottatt disse dokumentene, til tross for forespørsler sendt både til styret og regnskapsfører.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rennesøy og Randaberg Rekneslagslag SA

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 165, seksjonsnummer 6 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:

26.03.2009 - Dokumentnr: 218810 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 6. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 66/662

01.01.2020 - Dokumentnr: 37128 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1142 Gnr:17 Bnr:165 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Håvarstein eiendommen gnr. 17/165, datert 11.10.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat vei 217/164, 217/14.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 2004003 - Bebyggelsesplan for felt N2, Vikevåg. Ikrafttredelse 02.06.2005.

Kommuneplan - Id 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2040. Ikrafttredelse 28.06.2024.

Hensynsonenavn H540_106 - Hensyn grønnstruktur

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

11.02.2026

Velkommen til Seljebakken 50

presentert av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Hanne T. Karlsen.



Lys og luftig stue med balkong
og åpen kjøkkenløsning.

Store vindusflater som
slipper inn rikelig med dagslys.

Gasspeis som skaper ekstra varme og
hyggelig stemning på kjølige kvelder.











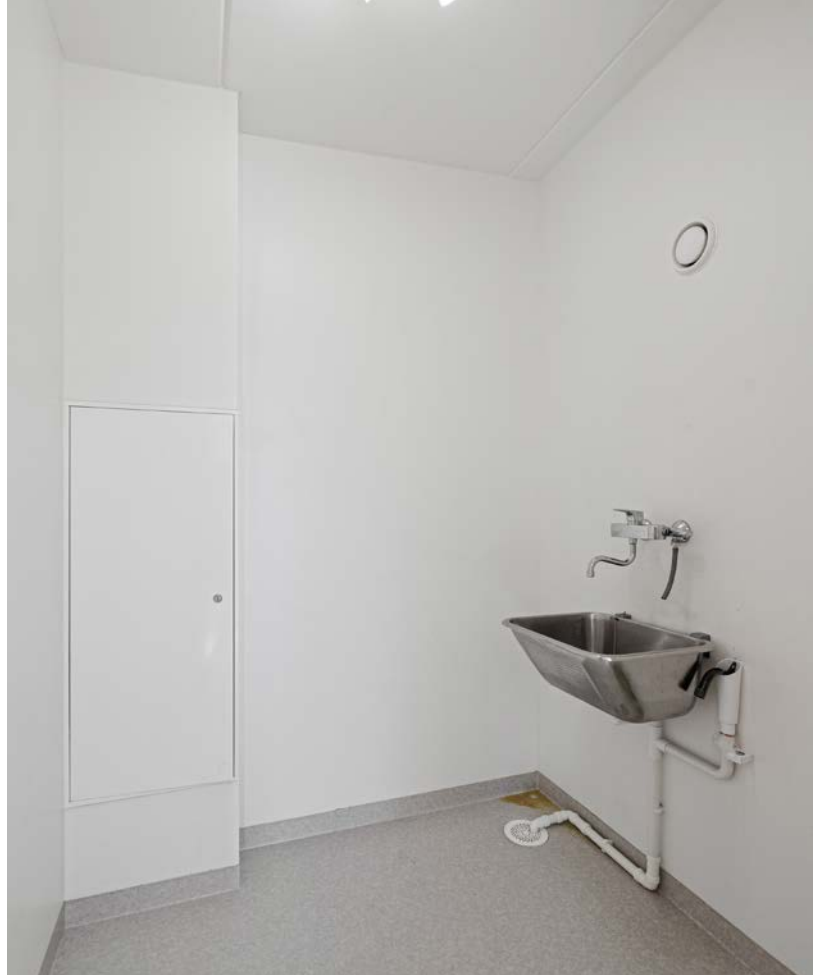


Hovedsoverommet har god plass til garderobeskap. Utgang til egen balkong.





I tillegg finnes det ett ekstra soverom som også egner seg godt som kontor, gjesterom eller barnerom.





Praktisk entré med garderobeplass.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Parkering i lukket felles garasjeanlegg.
Bod i parkeringsanlegg.





Vedlegg

Nabolagsprofil

Seljebakken 50 - Nabolaget Vikevåg - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vikevåg kai	4 min
Linje 10, 31, 33, 34, N89	0.4 km
Stavanger stasjon	26 min
Linje F5, L5	24.4 km
Stavanger Sola	35 min

Skoler

Vikevåg skule (1-7 kl.)	10 min
233 elever, 15 klasser	0.9 km
Rennesøy skule (8-10 kl.)	11 min
243 elever, 17 klasser	0.9 km
Randaberg videregående skole	17 min
850 elever	17.6 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate	25 min
250 elever, 19 klasser	22.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

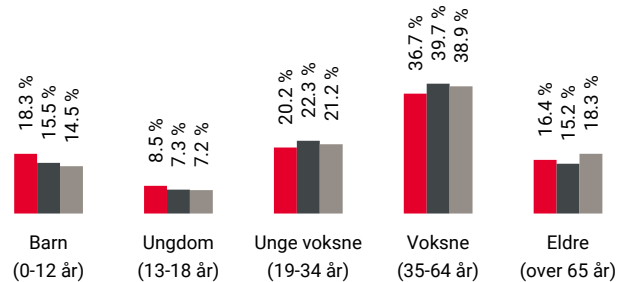
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vikevåg	1 350	625
Stavanger kommune	144 698	66 618
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikevåg barnehage (1-5 år)	10 min
48 barn	0.8 km
Rennesøy barnehage (1-4 år)	10 min
23 barn	0.9 km
Østhusvik barnehage (1-5 år)	9 min
39 barn	6.7 km

Dagligvare

Coop Extra Vikevåg	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

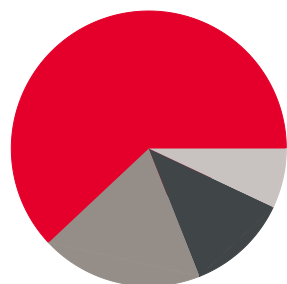
⚽ Rennesøy skule ballbinge 10 min 🚶
Ballspill 0.9 km

⚽ Aktivitetsflate 5er bane 12 min 🚶
Ballspill 1 km

🚴 SKY Fitness Randaberg 16 min 🚗

🚴 Randaberg Arena (trimrom) 16 min 🚗

Boligmasse



62% enebolig
12% rekkehus
19% blokk
7% annet

Varer/Tjenester



Sentrum21

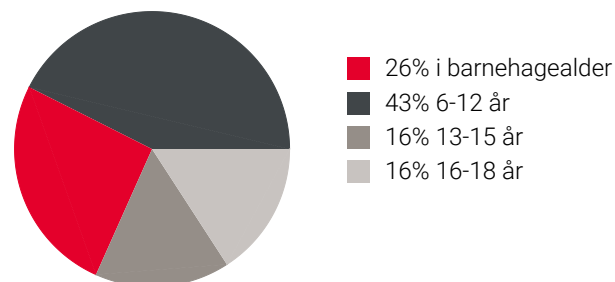
18 min 🚗



Ryfylke apotek

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

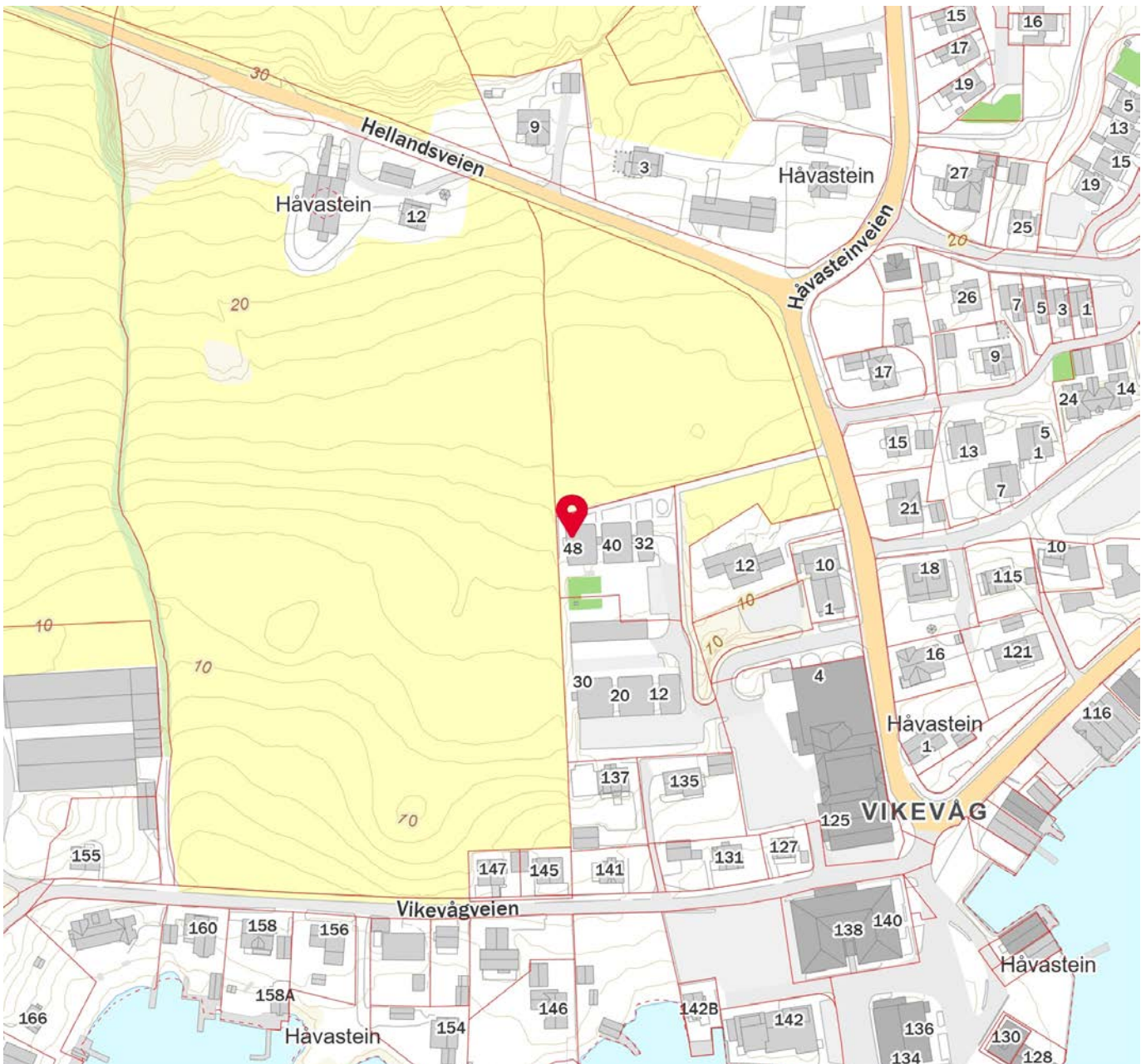
Vikevåg

Stavanger kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mahpare Labriz

Vahab Khalili

Boligen

Seljebakken 50
4150 Rennesøy

1103-217/165/0/6

- ♦ Boligen ble kjøpt 2011
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: For å ha plass til vaskemaskin og tørketrommel vi byttet til ny vaskeservant .
Oppvasken på kjøkken er byttet til ny . Ny hoved dør

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Det kommer lekkasje fra trappegang til felles lukket garasje når det regner , men det har gjort ingen skade .

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Vi har hørt om oppbygging på øst av sameiet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vannlekkasje fra felles trappegang ned til felles lukket garasje når det regner mye .

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hørmann

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av felles garasje port . Gasspeisen trenger service og har avtalt med Stavanger Varmesenter AS for å fikse den snart som mulig .

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Seljebakken 50 , 4150 RENNESØY
 STAVANGER kommune
 # gnr. 217, bnr. 165, snr. 6

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



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 19998-2542

Referansenummer: VI2040

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som byggmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet ble oppført og ferdigstilt i 2009, og er oppført med grunnmur av betong, yttervegger av isolerte betong elementer, og etasjeskiller av betong.

Takkonstruksjonen av betongelementer og utvendig tekking med afaltbelegg.

Leilighet fremstår i generelt god stand, med slitasje og forhold som er nærmere beskrevet i rapportens enkeltpunkter.

Registrerte tilstandsanmerkninger har i hovedsak sammenheng med alder, vedlikehold og byggetekniske løsninger.

Enkelte tilstandsgrader er satt med bakgrunn i normal forventet teknisk levetid for bygningsdeler, slik det gjelder for denne type konstruksjon og klima.

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

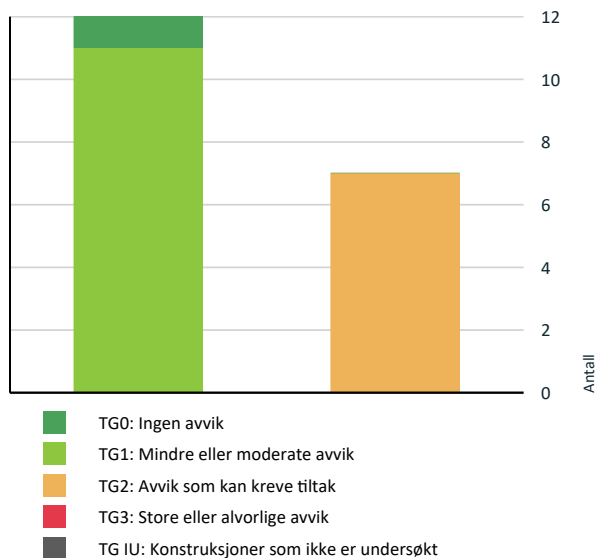
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger av boligen foreligger og er lagt til grunn ved gjennomføring av arealmåling. Arealene er kontrollmålt på stedet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2009).
Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering
Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer har nådd en alder hvor redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov må påregnes. Det er registrert normal aldring og slitasje på overflater og beslag. Tetninger og isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes at tetninger, beslag og låsemekanismer har redusert restlevetid. Overflater viser tegn til normal aldring.

Det er registrert avvik i høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel. Målt høydeforskjell er mindre enn 25 mm. Det innebærer at vann ved lekkasje eller større vannsøl ikke nødvendigvis vil ledes til sluk.

Krav til sikker avrenning mot sluk er ikke oppfylt. Utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet. Løsningen vurderes som en funksjonssvikt i våtrommets sikkerhet mot vannlekkasje.



Innvendig > Bod m/vaskemaskin.

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rommet er opprinnelig godkjent og prosjektert som bod. Det benyttes i dag som vaskerom. Gulvet har vinylbelegg som er ført til sluk og klemt med klemring. Det er opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at rommet er godkjent eller utført som våtrom etter gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Bruk av rommet som vaskerom anses som en bruksendring fra opprinnelig godkjent formål. Selv om det er etablert sluk og gulvbelegg, er det usikkerhet knyttet til oppbygning av gulvkonstruksjon, tettesjiktets utførelse, fallforhold og beskyttelse av omkringliggende bygningsdeler. Løsningen tilfredsstiller ikke dokumenterte krav til våtrom.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Flislagte overflater med sementbaserte fuger. Det er registrert misfarging og soppvekst i flisefuger. Det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Soppinfiserte fuger indikerer vedvarende fuktbelastning og/eller mangelfull uttørring av overflatene. Fugene har redusert funksjon og gir ikke tilstrekkelig motstand mot fuktinntrengning over tid.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer har nådd en alder hvor redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov må påregnes. Det er registrert normal aldring og slitasje på overflater og beslag. Tetninger og isolerglass har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Risiko for svikt i isolerglass (punktering) og økt behov for vedlikehold må påregnes. Manglende tiltak kan over tid føre til følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:

Regelmessig vedlikehold anbefales, herunder kontroll av tetninger, beslag og overflatebehandling. Tiltak vurderes ut fra funksjon, energikrav og ønsket standard.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik som følge av alder/slitasje, men ingen akutte skader observert.)

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes at tetninger, beslag og låsemekanismer har redusert restlevetid. Overflater viser tegn til normal aldring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Det er økt risiko for slitasje på lås- og hengslemekanismer og for kondensproblemer på glassflater. Manglende vedlikehold kan over tid føre til redusert funksjon og behov for tidligere utskifting.

Tiltak:

Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales, herunder justering av hengsler, kontroll/utskifting av tetningslister og overflatebehandling ved behov. På sikt bør utskifting av dørene påregnes ut fra alder, funksjon og ønsket energistandard.

Tilstandsgrad: TG 2

(Alders/slitasjerelaterte avvik uten akutt funksjonssvikt.)

TG 1 Balkonger

Balkonger med stedstøpt betongdekke og stålkonstruksjon, med utgang fra stue og soverom.

Balkonger fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil. Rekkverk i stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

TG 2 Bod m/vaskemaskin.

Bod med installert vaskemaskin og skyllekar montert på vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er opprinnelig godkjent og prosjektert som bod. Det benyttes i dag som vaskerom. Gulvet har vinylbelegg som er ført til sluk og klemt med klemring. Det er opplegg for vaskemaskin. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at rommet er godkjent eller utført som våtrom etter gjeldende forskriftskrav. Det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Bruk av rommet som vaskerom anses som en bruksendring fra opprinnelig godkjent formål. Selv om det er etablert sluk og gulvbelegg, er det usikkerhet knyttet til oppbygning av gulvkonstruksjon, tettesjiktets utførelse, fallforhold og beskyttelse av omkringliggende bygningsdeler. Løsningen tilfredsstiller ikke dokumenterte krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Bruk av rommet som vaskerom medfører økt risiko for fukt- og vannskader ved lekkasje eller vannsøl. Mangelfull eller ukjent tettesjikt løsning kan føre til skjulte skader i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom over tid. Manglende godkjenning og dokumentasjon kan også få betydning ved eierskifte og i forhold til forsikringsdekning.

Tiltak:

Det anbefales å enten:

- oppgradere rommet til godkjent vaskerom/våtrom med dokumentert membran, korrekt fall til sluk og nødvendige bygningsmessige tiltak, eller
 - tilbakeføre rommet til opprinnelig bruk som bod og begrense vanninstallasjoner.
- Inntil eventuelle tiltak gjennomføres, anbefales redusert vannbelastning og jevnlig tilsyn.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik som følge av bruksendring og manglende dokumentasjon, uten registrerte fuktskader.)

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.

Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.

Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.

Dusjsone med nedslag direkte på fliser.

Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Lokalt fall i dusjsone.

Vask og toalett fungerer som en kan forvente.

Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

Taket har lakkerte stålpaneler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flislagte overflater med sementbaserte fuger.

Det er registrert misfarging og soppvekst i flisefuger. Det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Soppinfiserte fuger indikerer vedvarende fuktbelastning og/eller mangelfull uttørring av overflatene. Fugene har redusert funksjon og gir ikke tilstrekkelig motstand mot fuktinntrengning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Videre bruk uten tiltak kan føre til økt fuktbelastning bak flislagte overflater, med risiko for skader på underliggende konstruksjon og tettesjikt. Soppvekst kan også medføre hygieniske og estetiske ulemper.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring og sanering av soppinfiserte fuger. Dersom soppveksten kommer tilbake, bør fugene skiftes ut. Det anbefales også å kontrollere ventilasjon og bruksmønster for å redusere fuktbelastningen. Ved vedvarende problemer bør underliggende konstruksjon og tettesjikt vurderes nærmere av fagperson.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik som følge av fuktpåvirkning, men uten påviste konstruktive skader.)

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Lokalt fall i dusj sone.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert avvik i høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel. Målt høydeforskjell er mindre enn 25 mm. Det innebærer at vann ved lekkasje eller større vannsøl ikke nødvendigvis vil ledes til sluk.

Krav til sikker avrenning mot sluk er ikke oppfylt. Utilstrekkelig høydeforskjell ved dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet. Løsningen vurderes som en funksjonssvikt i våtrommets sikkerhet mot vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ved lekkasje fra sanitærutstyr eller større vannsøl kan vann renne ut av våtrommet og forårsake fukt- og vannskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner. Dette kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukskvalitet.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre fall- og terskelløsning slik at tilstrekkelig høydeforskjell og sikker avrenning til sluk etableres. Tiltak kan omfatte justering av terskel, etablering av vanntett terskel eller ombygging av gulvkonstruksjon. Utbedring bør utføres av fagperson.

Tilstandsgrad: TG 2

(Avvik fra anbefalte løsninger, uten påviste følgeskader.)



Ingen synlig oppbrett av membran ved terskel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert gasspeis.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Gasspeis

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca 120 liter, fra 2009 og plassert i nisje bak toalett i bad.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereider.

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 bygningssakkynndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.
2009
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.



El skap

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

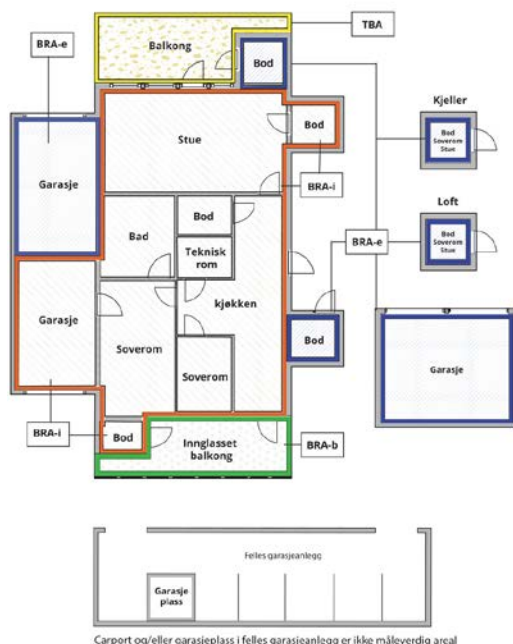
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	65	5		70	12
SUM	65	5			12
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, entré, bod	Bod (i parkeringsanlegg)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av boligen foreligger og er lagt til grunn ved gjennomføring av arealmåling. Arealene er kontrollmålt på stedet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Vahab Khalili	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	217	165		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljebakken 50

Hjemmelshaver

Labriz Mahpare, Khalili Vahab

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.04.2009		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.04.2007		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Til **Vahab Khalili**
 Seljebakken 50
 4150 RENNESØY
 Norway

Fra **Stavanger Varmesenter AS**
 Postboks 3045 Hillevåg
 4095 STAVANGER
 NO

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	124281
Fakturadato	06.01.2026
Kundenummer	77702
Ordrenummer	35483
Ordredato	08.12.2025
Vår referanse	Hege Utbjøa Aasland
Deres referanse	
Referansenr	Fikse gasspeis- reparasjon defekte deler

Betalingsinformasjon	
Beløp	14 934,00 NOK
Forfallsdato	20.01.2026
Bankkonto	50810617710
KID	112428107

Produktnr	Produkt	Antall	Pris	Mva	Rabatt	Sum
37001048	Defekt oxy pilot og GV36 resiver Faber, Pilot Oxy, L=1200mm, NG, Flatfiberbrenner, M10X1, OP9739	1,00	1 224,38	25%		1 224,38
20900150	Faber, Fjernkontroll GV36TT mottaker- sett, GV36TT, ombygningsett inkl. motor/mikrobryter	1,00	10 717,50	25%		10 717,50
M1017	Reparasjon av gasspeis / utskifting av deler			25%		2 162,50
M1018	Kjøring/transport/servicebil			25%		830,00

Spesifikasjon	Mva	Momskode	Sum
Utgående avgift, høy sats	25%	3	2 986,88

Sum ekskl. mva	11 948,00 NOK
Mva	2 987,00 NOK

Totalt å betale 14 934,00 NOK

Tilhører Sameiet Seljebakken Rennesøy- ringte inn og ønsker hjelp til å fikse gasspeisen -så fort som mulig. Han er blitt informert om pris basert på tilbud satt opp via sameiet i fjor- ordrenr 29106

Avsender
 Stavanger Varmesenter AS
 Postboks 3045 Hillevåg
 4095 STAVANGER
 NO

Telefon
 51906700
E-post
 post@stavangervarmesenter.no
Web
 www.stavangervarmesenter.no

Orgnr
 NO989386867MVA
 Foretaksregisteret

Kontonr 50810617710
KID 112428107
IBAN
SWIFT



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	12.12.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	217	Bnr:	165	Fnr:	0	Snr:	6
Adresse:	Seljebakken 50						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	217/164, 217/14
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	5305

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025		Terminfaktura Kr 5305 (7)					
Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
RESTAVFALL 660 L	4	stk	10317,50	0,025	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1289,69
FASTDEL VANN	66	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 402,27
VANNMÅLERLEIE 20MM	1	stk	259,00	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 148,93
AKONTO VANN	78,00	m³	639,60	1/1	30.06.2025	31.12.2025	Kr 735,54
FASTDEL AVLØP	66	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 550,28
AKONTO AVLØP	78,00	m³	912,60	1/1	30.06.2025	31.12.2025	Kr 1049,49

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.



Adresse

Seljebakken 50, 4150 RENNESØY

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256083

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300012627

Gårdsnummer

217

Bruksnummer

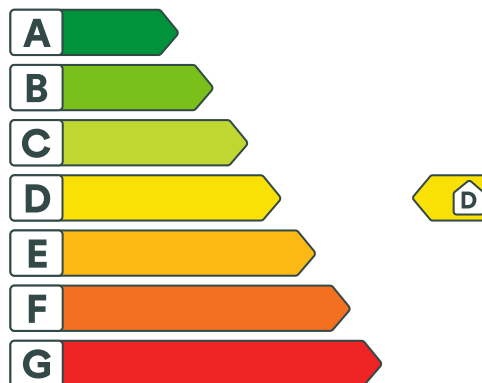
165

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0205



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2009

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

179,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

156,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 173 kWh



Seljebakken 50, 4150 RENNESØY



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Seljebakken 50, 4150 RENNESØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



964 979 545

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn		Place for tinglysningsskilt  Doknr: 218810 Tinglyst: 26.03.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse		
Postnr.	Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1142	RENNESØY	17	165		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
880314572	Håvarstein Eiendom AS	

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	66	B	13				25			
2	B	66	B	14				26			
3	B	66	B	15				27			
4	B	66	B	16				28			
5	B	67	B	17				29			
6	B	66	B	18				30			
7	B	66	B	19				31			
8	B	66	B	20				32			
9	B	66	B	21				33			
10	B	67	B	22				34			
11				23				35			
12				24				36			
Sum tellere:					662		= nevner:	662			

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.

Dato	Utstederens underskrift
6/10-08	

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 fastslått 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 mv.	
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 bruksenheter, 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).

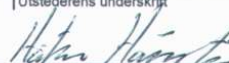
7. Underskrifter		
Sted, dato <i>Rennøy 9/10-08</i> <i>Rennøy 9/10-08</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Stenar Hovstad</i> <i>Håkon Hovstad</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

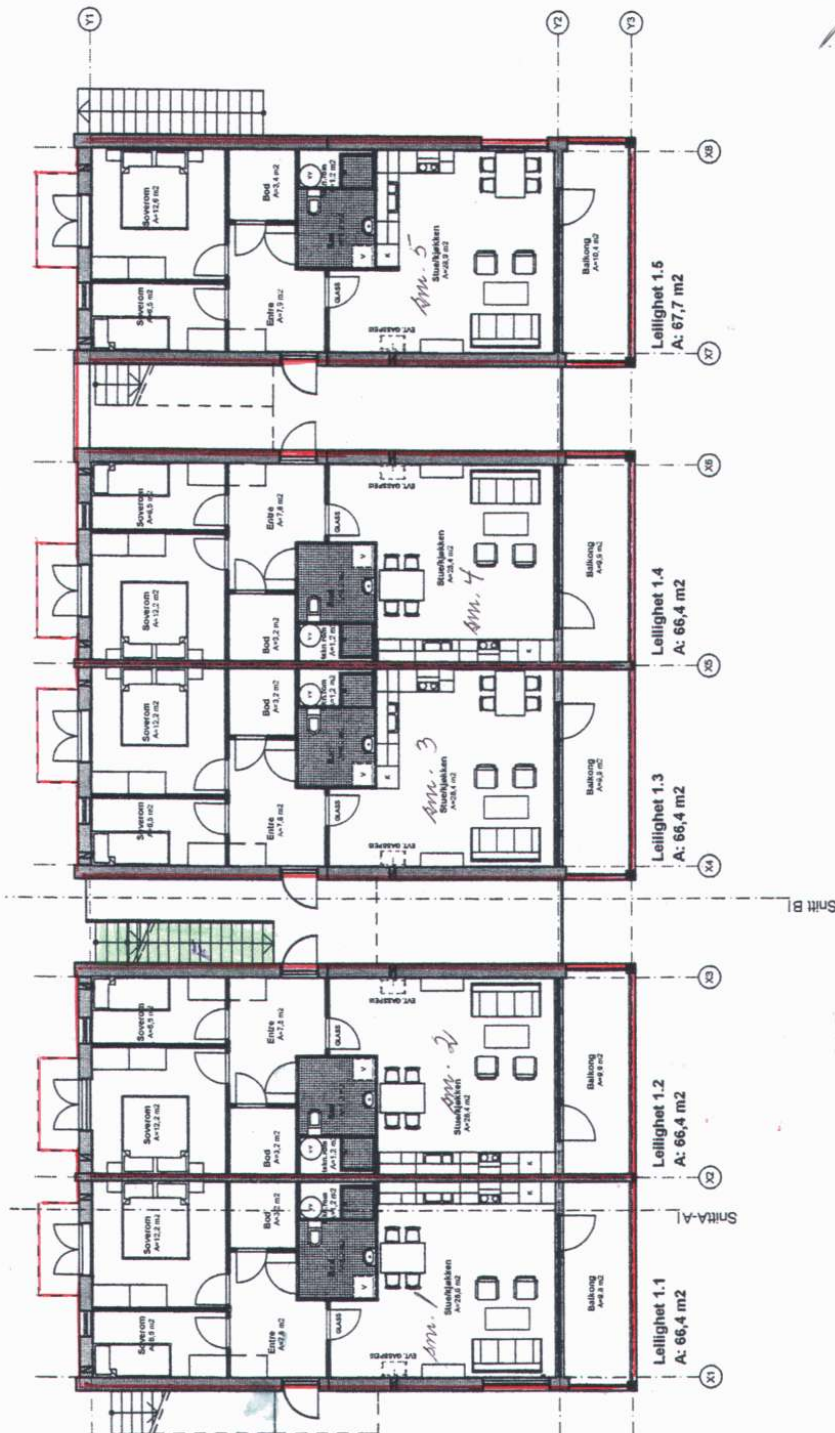
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

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.	Festenr.	Snr.	Kommune
17	165		1-10	Rennesøy
Dato		Stempel og underskrift		
8/12-08		RENNESØY KOMMUNE PLAN- OG UTVIKLINGS-AVDELINGEN Kari Herdis Oftebro		

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 tinglysingspapir. 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=samleseksjon 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 skal 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 tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utstederens underskrift
6/10-08	 



Gnr. 17 bnr. 165
1. etg.

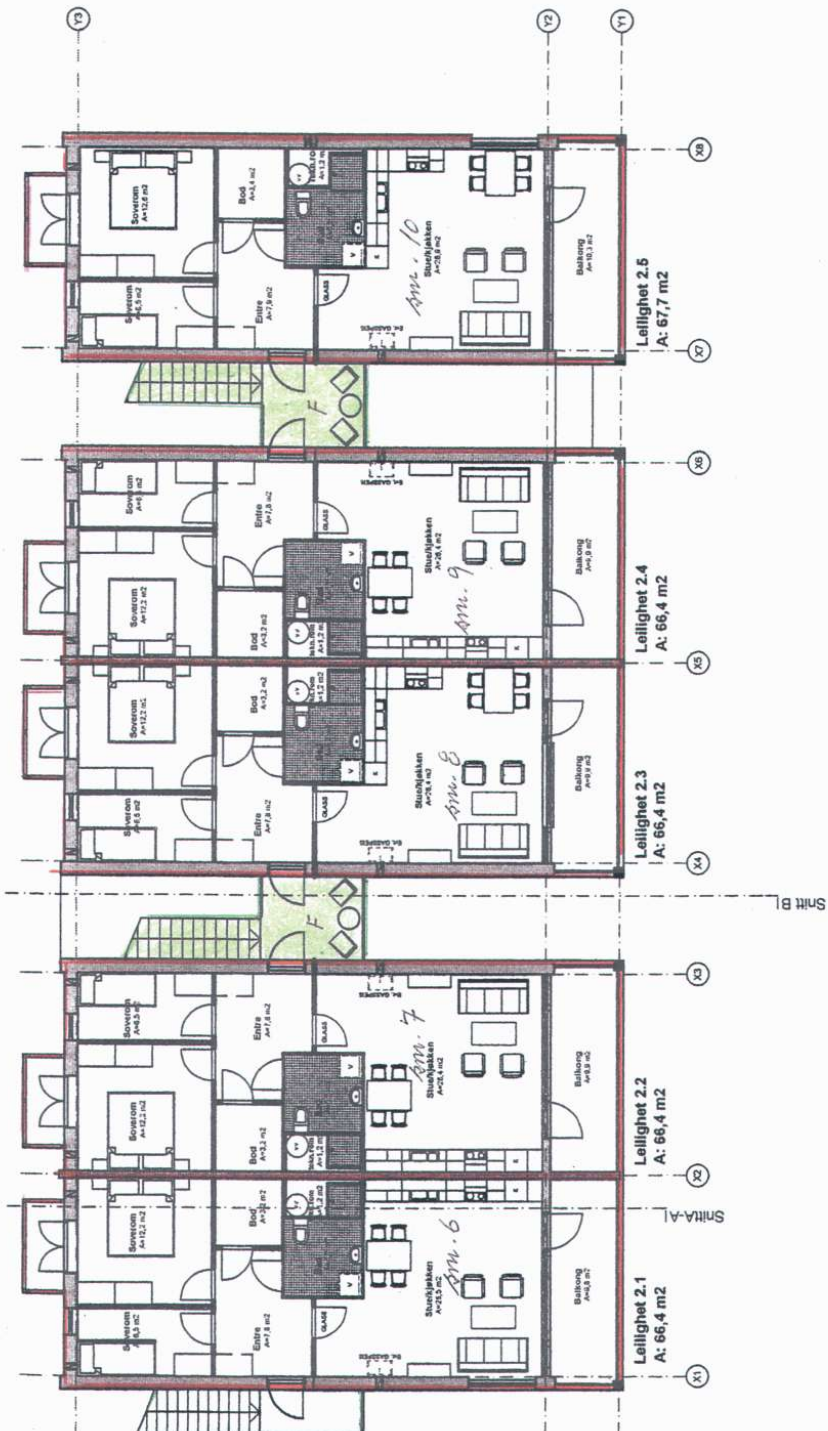
REV.	ANT.	DATO

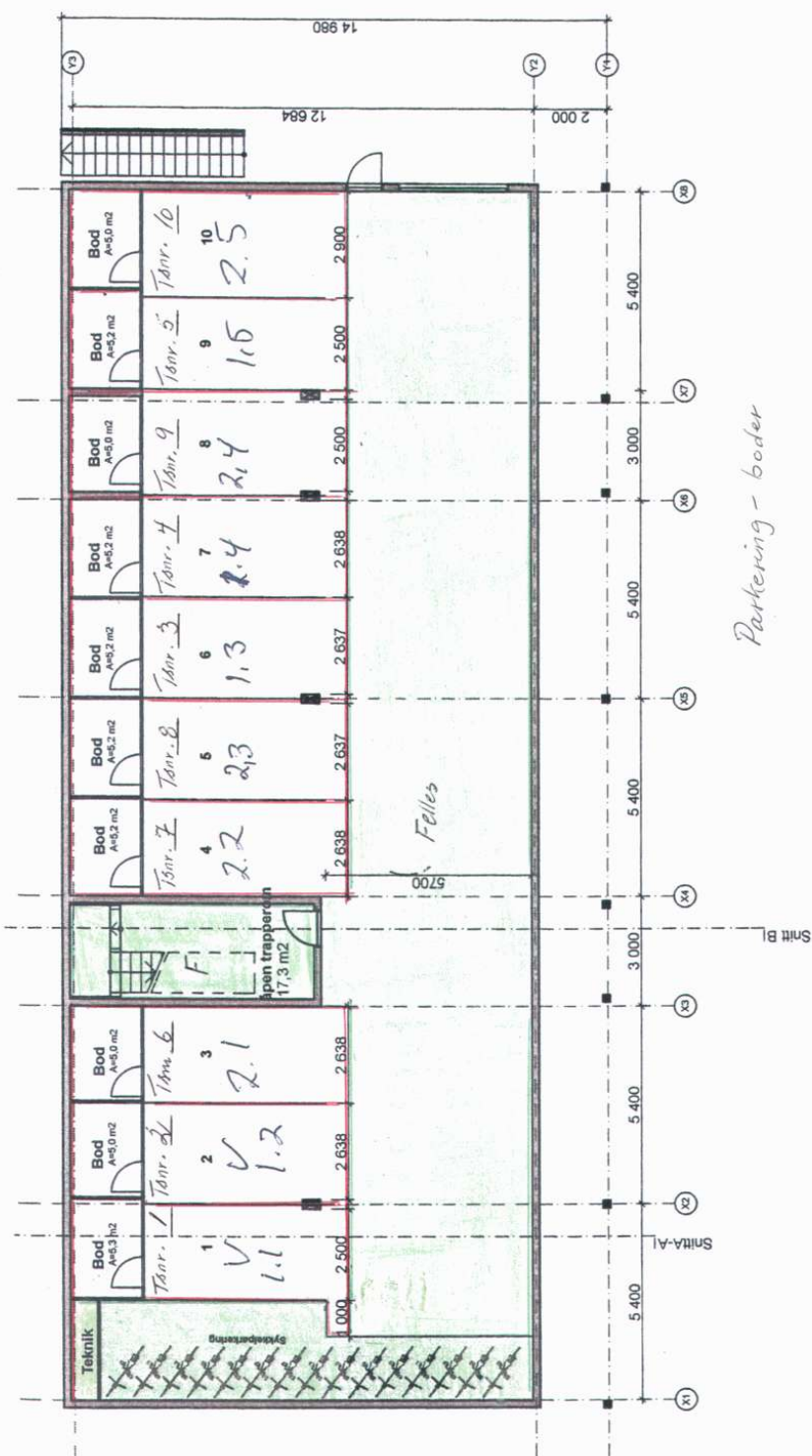
1

REV. A1

2)

2. etg.



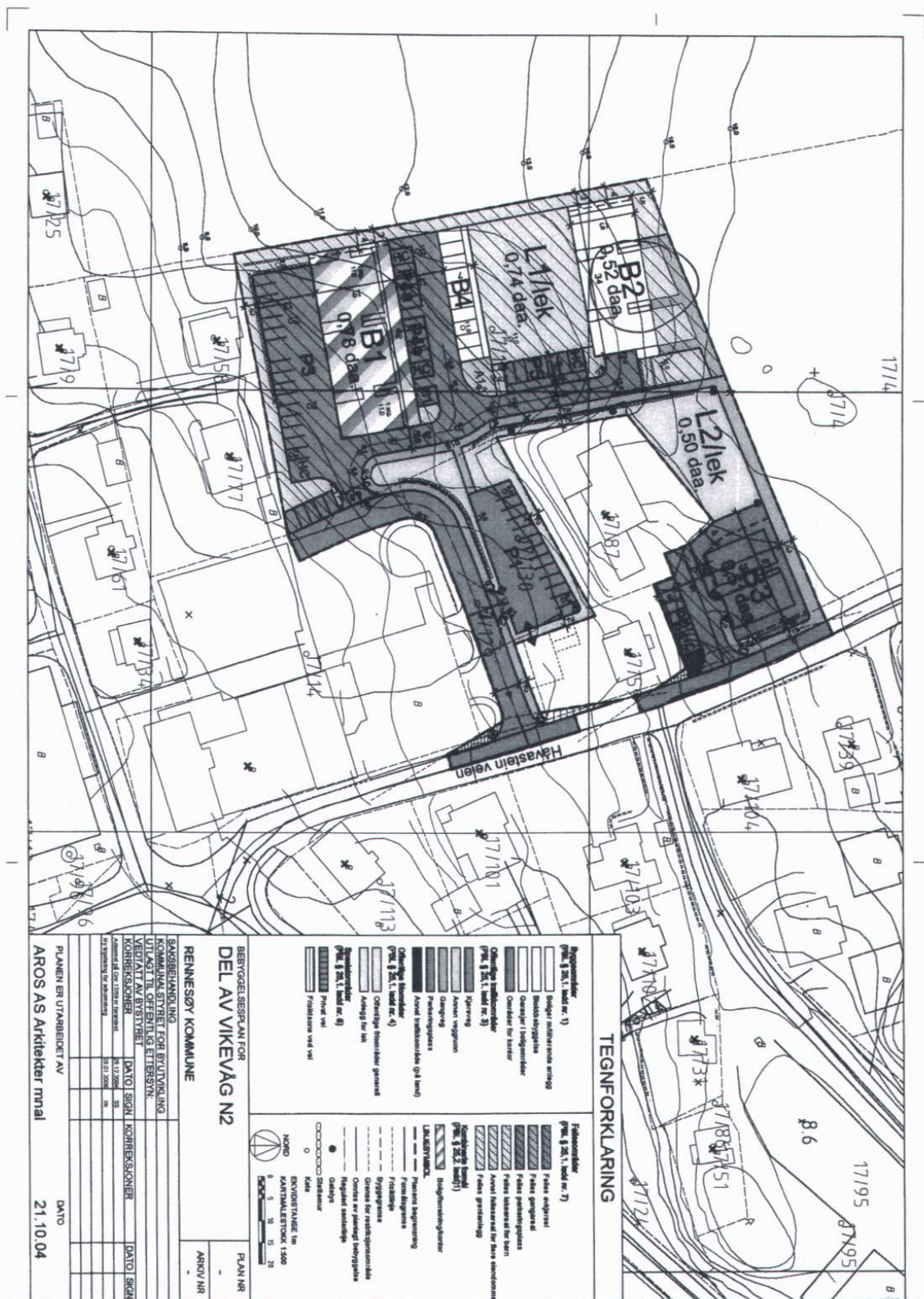


u/efj-

Parkerings - boder

REV.	ANT.	DATO
------	------	------

3)



 Kommune Rennesøy		MÅLEBREV ☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering	
		J.nr. 23/05	
		Målebrev nr. 1479	
		Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	17	165	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1966.6 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

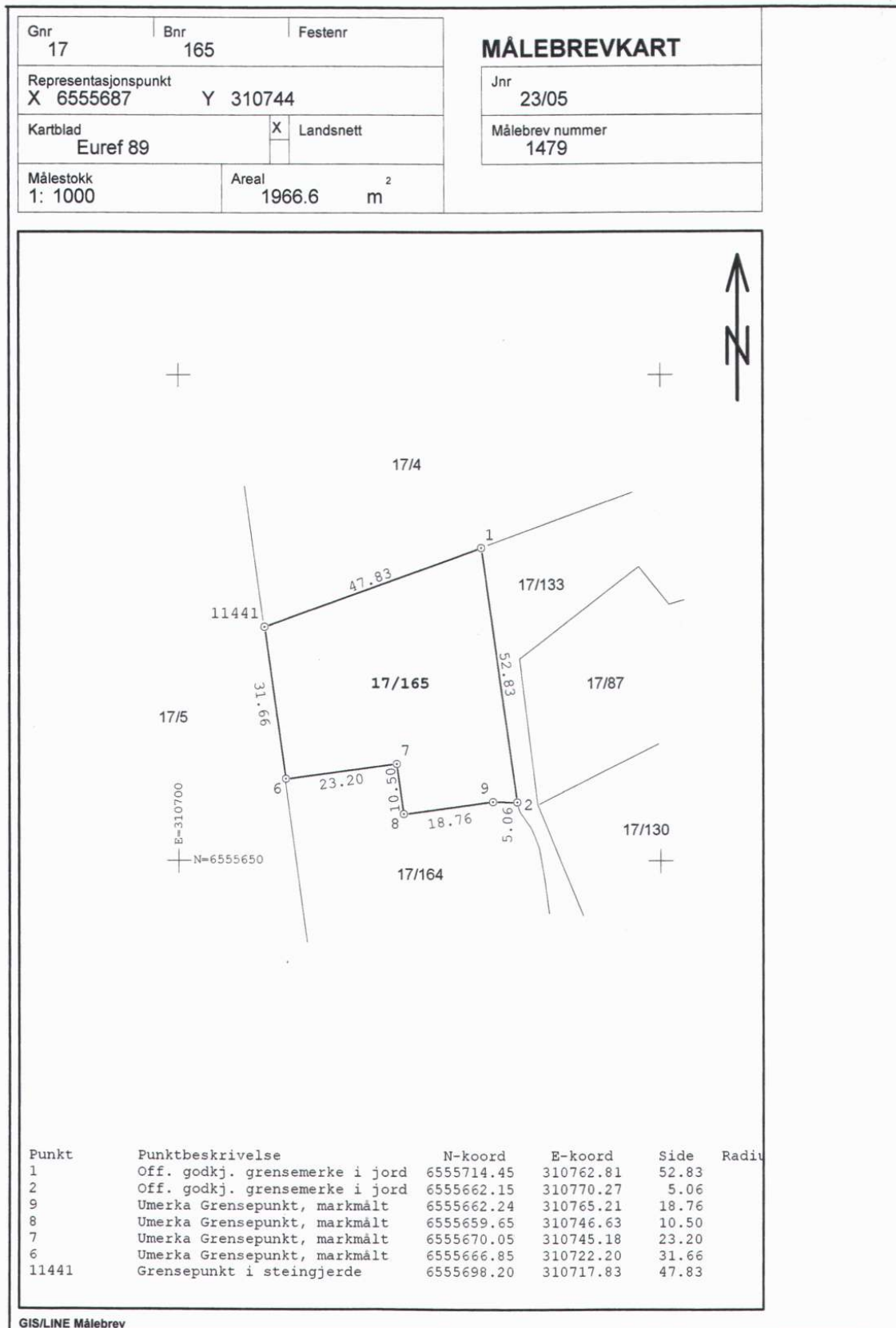
I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning

Dato for foretningen	5.5.2006		
Rekvirent	Håvarstein Eiendom AS	Gnr.	Bnr.
		17	164
Bestyrer	Endre Aske		
Foretning	Kart- og delingsforetning over parsell av gnr.17 bnr.164 i Rennesøy. Parsellens areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer fremgår av målebrevskartet. Foretningen er avholdt som kontorforetning.		

Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rennesøy	05.05.2006	 Bjørnar Målung	 Endre Aske

GAB Registreringsstempel	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel Tinglyst 28/8-06
------------------------------------	--

Påtegninger (rettelser o.l.) Se vedlagt veirettserklæring.
--





RENNESØY KOMMUNE
Kultur og samfunn

Block Berge Bygg AS
Bedriftsveien 6

4353 KLEPP STASJON

Rennesøy, 11.10.2013

Vår ref

Hein Tangen, tlf:51720274

Saksnr

08/169-12

Journalnr

7448/13

Arkiv

GNR 17/165

Deres ref

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK - FERDIGATTEST
HÅVARSTEIN EIENDOM
GNR. 17/165 - VIKEVÅG SENTRUM**

Anmodning om ferdigattest er mottatt den 11.09.2013

De underrettes herved om at rådmannen i henhold til kommunens delegasjonsreglement har fattet følgende vedtak, den 11.10.2013 sak 280/13. Vedtaket vil bli referert i førstkomende møte i Hovedutvalg for miljø og utvikling.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for 10 leiligheter på gnr/bnr 17/165, Seljebakken 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50.

Annet:

Denne tillatelse er gitt av rådmannen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.

Postadresse	E-mailadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks
Postboks 24 4159 RENNESØY	post@rennesoy.kommune.no	Asalveien 6, Vikevåg RENNESØY	51720200	51720250

Igangsettingstillatelse er gitt 23.05.2008
Midlertidig brukstillatelse gitt 01.04.2009

Gjelder: Oppføring av 10 leiligheter
Byggeplass adresse: Seljebakken
Tiltakshaver: Håvarstein Eiendom AS
Gnr/bnr: 17/165
Ansvarlig søker: Block Berge Bygg AS

Ansvarlige foretak (hentet fra byggetillatelsen):

Ansvarlig prosjekterende: Block Berge Bygg AS, 4353 KLEPP STASJON- KOMPLETT BYGG

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: Block Berge Bygg, 4353 KLEPP STASJON- KOMPLETT BYGG

Ansvarlig kontrollerende for utførelse: Block Berge Bygg AS, 4353 KLEPP STASJON- KOMPLETT BYGG

Ansvarlig utførende: Block Berge Bygg AS, 4353 KLEPP STASJON- KOMPLETT BYGG

Ansvarlig søker: Block Berge Bygg AS, 4353 KLEPP STASJON- SØKER

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av dette gis det ferdigattest som omsøkt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1, 20-2). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen
for RENNESØY KOMMUNE

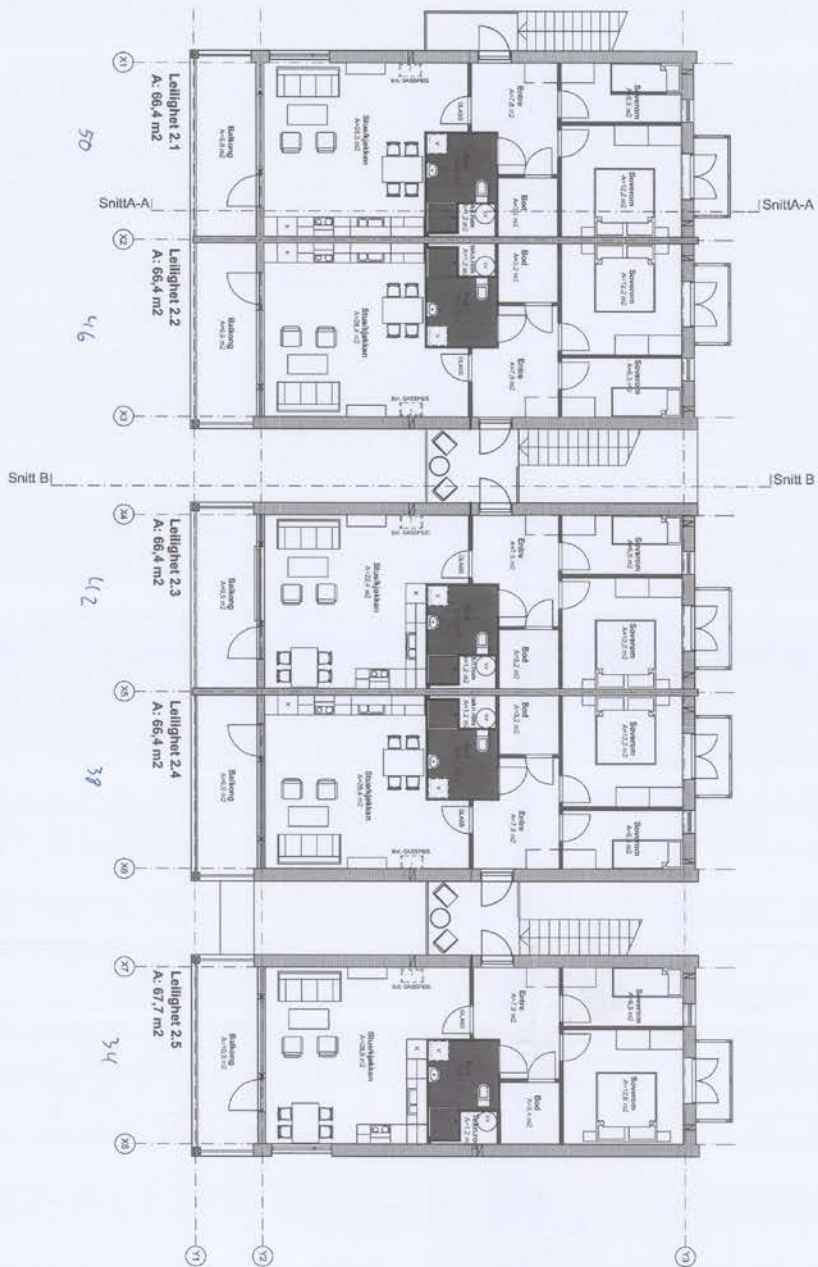

Inger Narvestad Anda
kst. leder


Hein Tangen
byggesaksbehandler

Vedlegg: - Klageadgangsskjema
- Regning for saksbehandlingsgebyr pålydende kr. 20.700,- ettersendes

Kopi:

- IVAR – internt
- Håvarstein Eiendom AS



flere m.

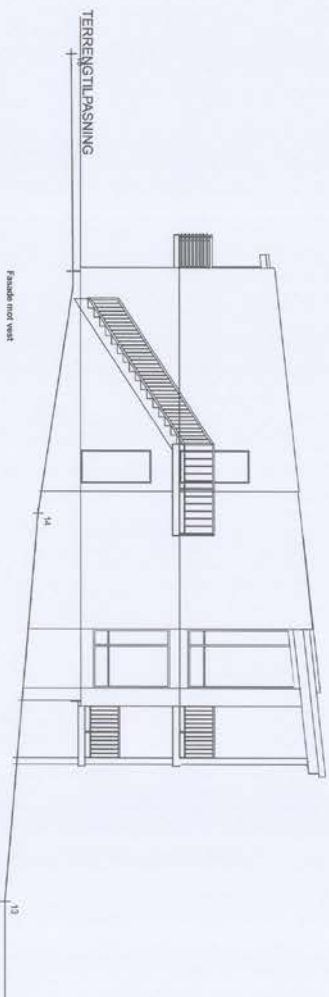
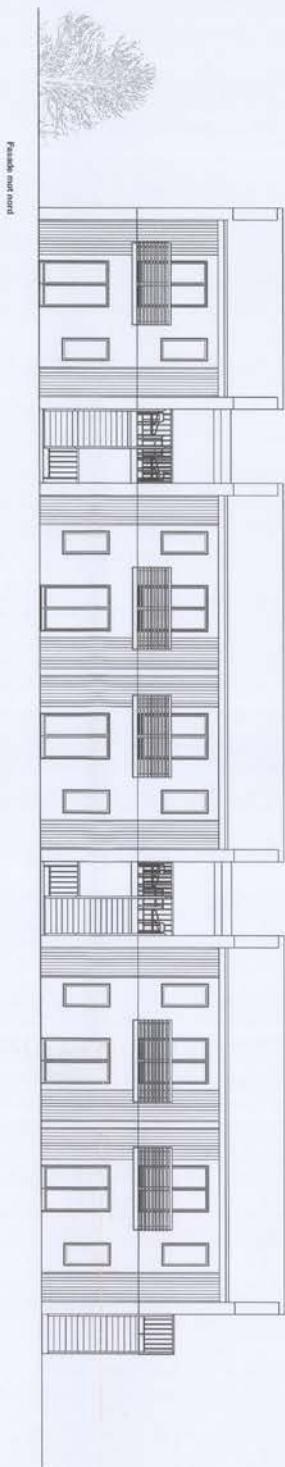
RENNESBY KOMMUNE
PLAN- OG UTVALG
23/5-18 J. M. M.



Block Berge Bygg AS
Felt N2, Vikrevåg
Plan 2. etasje B2
Blok B2

AROS
AROS AS
AROSBERG RIVOL
Lengsletta 10
0454 Sandnessjøen
tlf +47 75232569
info@aros.no

Tilgjengelighet: 11.100 - A2 ark. 10.04.07 04128 prosjektdirektør: A2-015-01



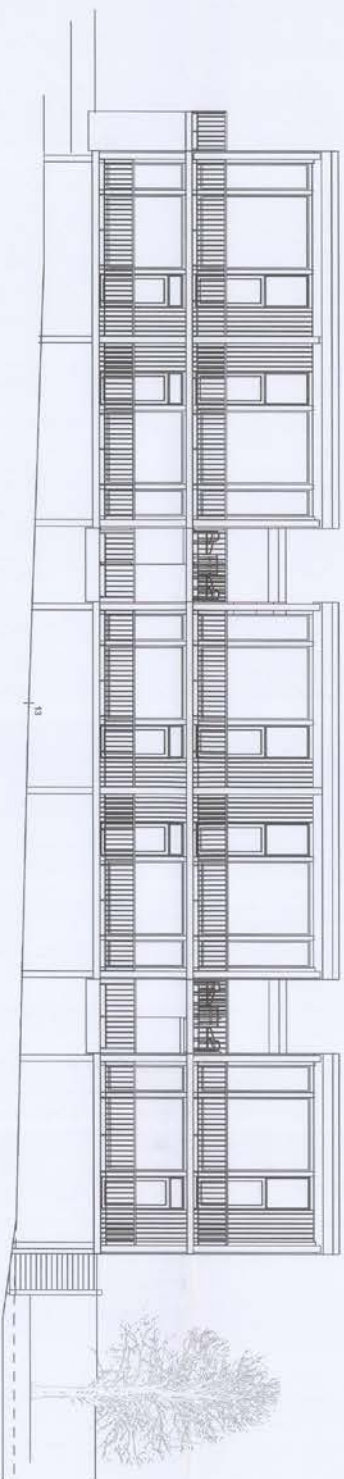
3/5-08 J. M. M. M.



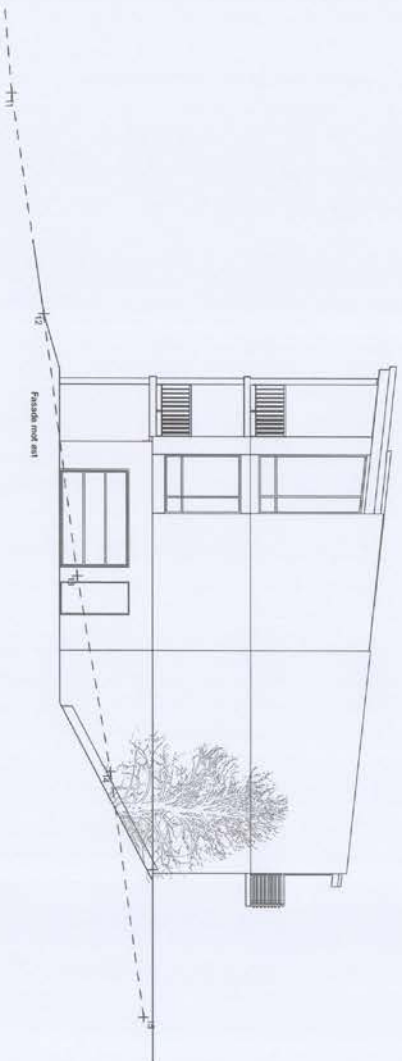
Block Berge Bygg AS
Felt N2, Vikavåg
Fasade nord og vest B2
Blokk B2

AROS
AROS AS
Lindemønt 10
4006 Skovengen
Tlf: +47 7 86 00 00
aros@arosa.no

REVISJON	DRUKT	TEK. DRUKT	TEK. DRUKT	TEK. DRUKT
1100 - A2 B11 - 10.04.07	04128	plottok B11	A0-026-01	001



Fasade nord vest



Fasade nord øst

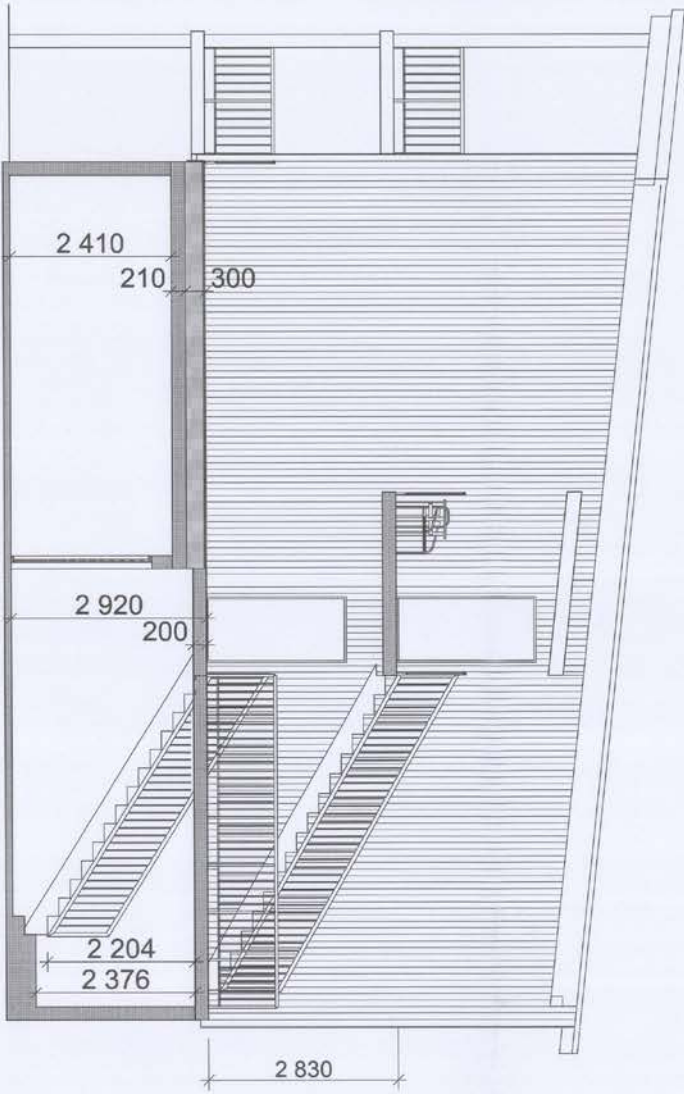
RETNESBY KOMMUNE
Kultur og fritid
23/5-08 *[Signature]*



Block Berge Bygg AS
Felt N2, Vikavåg
Fasade sør og øst B2
Blokk B2

AROS
AROS AS
Arntsen & Smal
4336 Sandness
tlf. 47 71 00 00
info@aros.no

TRUKKET	KONTROLLERT	OKSET	INNSJAA	TEGNER	TRUKKER	REVIS
NB						
UTGITT	DR	TEGNER	TRUKKER	TRUKKER	TRUKKER	REVIS
1:100 - A2 ark. 10.04.07	04.12.08	04.12.08	04.12.08	04.12.08	04.12.08	04.12.08



HENNESSY KOMMUNE
 PLAN- OG BYGGSAGSSEKTOR
 23/5-08 *J. M. M.*

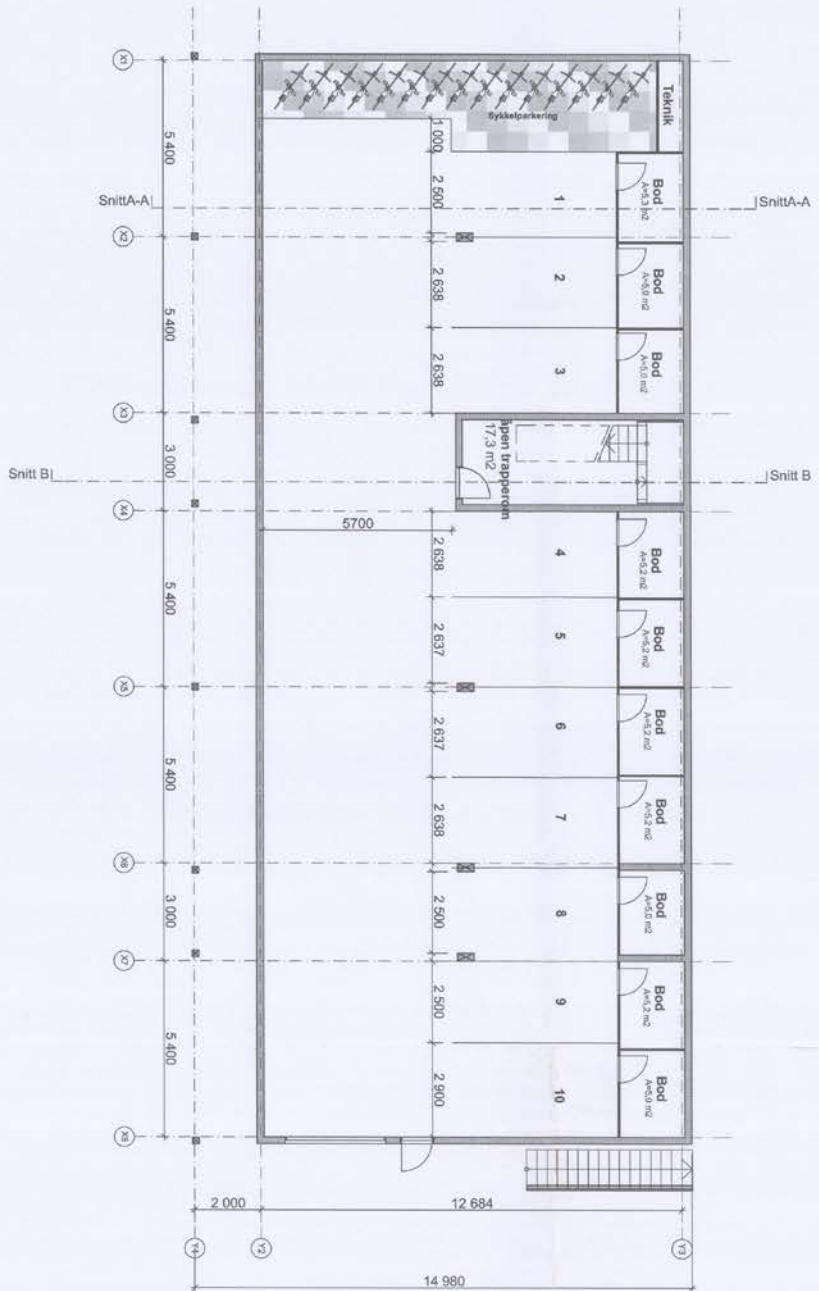


Block Berge Bygg AS
 Felt N2, Vikavåg
 Snitt B



AROS AS
 ARSLOTTEN 10
 4306 Sandness
 Tlf: +47 51805000
 E-post: info@aros.no

TEGNET	KONTROLLERT	GRANSJETT	REVISJON
W. E. E. E. E.	S. E. E. E. E.	T. E. E. E. E.	T. E. E. E. E.
1:50 - A2 ark	10.04.07	04.12.08	AROS-01



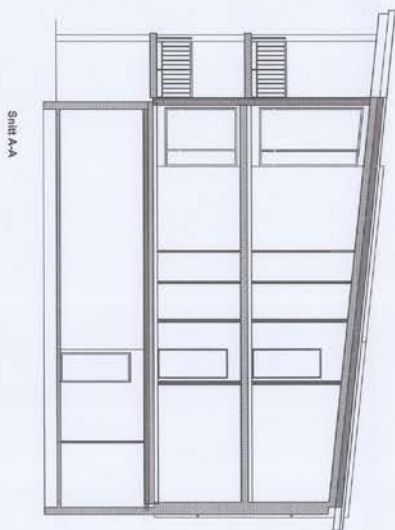
RENNESØY KOMMUNE
PLAN OG UTVEISNING
23/5-18 J. L. L. L.



Block Berge Bygg AS
Felt N2, Vikavåg
Parkerings B2
Blokk B2

AROS
AROS AS
Lørdag 10
17.47.10.0000
17.47.10.0000
17.47.10.0000

TRINN	OPPGAVEN	OPPGAVEN	OPPGAVEN	OPPGAVEN
1	1	1	1	1
2	2	2	2	2
3	3	3	3	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5
6	6	6	6	6
7	7	7	7	7
8	8	8	8	8
9	9	9	9	9
10	10	10	10	10



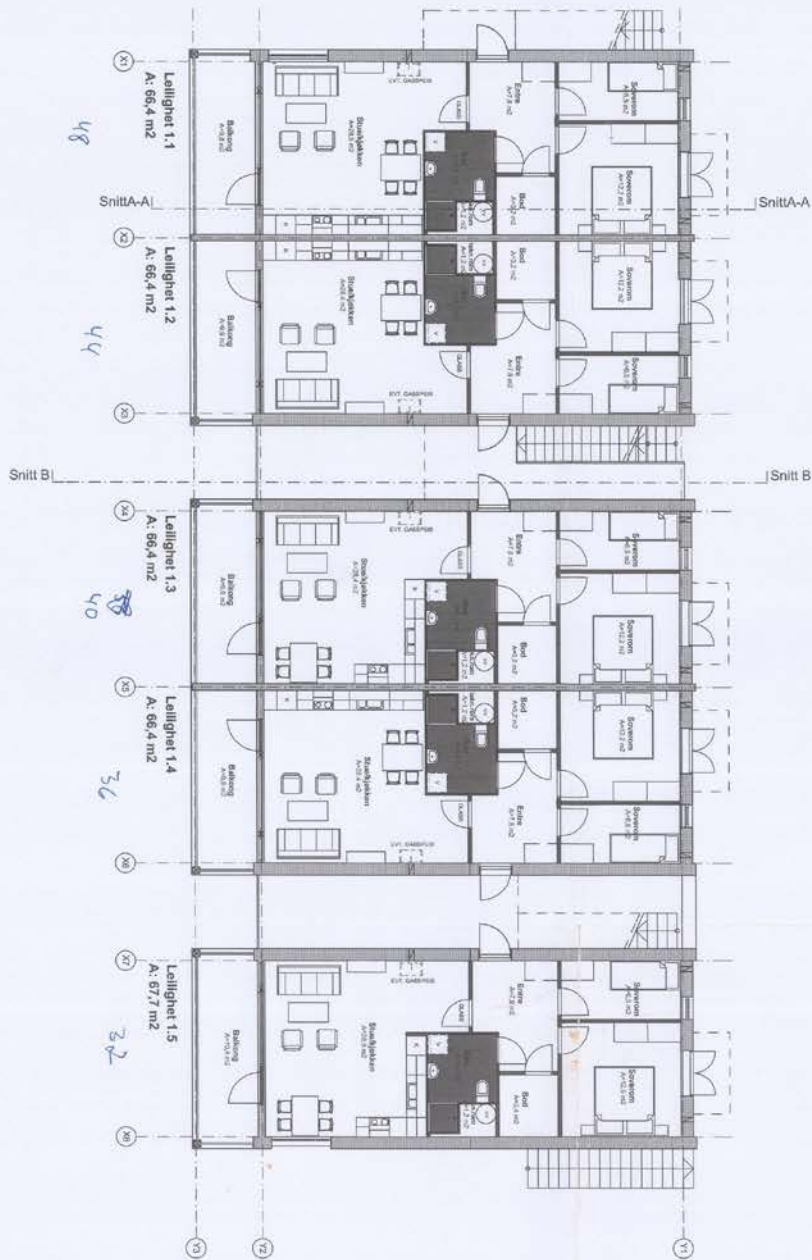
RENNESBY KOMMUNE
PLAN- OG TITTELINJENAVNINGEN
23/5/2017
[Signature]



Block Berge Bygg AS
Felt N2, Viklevåg
Snitt A

AROS
AROS AS
Arkitektfirmaet
Langeland 13
4640 Sandnessjøen
Tlf: +47 51820500
info@aros.no

TEKST	NO	DRUKK	REVISJON	REVISJON
1:100 - A2 ark. 09.05.07	04.12.08	04.12.08	04.12.08	04.12.08



Alfheim

RENNESBY KOMMUNE
PLAN OG UTVISNINGSSKJEM
2015-08-10



Block Berge Bygg AS
Felt N2, Vikkeveg
Plan 1, etasje B2
Blokk B2

AROS
AROS AS
Kontor
1000 Oslo
Tlf: +47 22 00 00 00
info@aros.no

TEKNIK
UTLEVERING DATO REVISJON TILBAKESEND
1:100 - A2 ark 10.04.07 04128 plottbok lba AC-011-01

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 217, Bruksnr 165, Seksjonsnr 6 **Kommune:** 1103 Stavanger

Adresse:

Veiadresse: Seljebakken 50, gatenr 4238
(fra bruksenhet) 4150 Rennesøy
Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 1302 Vikevåg 1
Valgkrets: 26 Rennesøy
Kirkesogn: 6070603 Rennesøy
Tettsted: 4741 Vikevåg

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.11.2008	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	66/662
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 966,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1103/217/165	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1103/217/165/0/1	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/2	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/3	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/4	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/5	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/6	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/7	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/8	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/9	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	06.10.2008	Avgiver	1103/217/165	0,0
	Matrikkelført:	27.11.2008	Mottaker	1103/217/165/0/1	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/2	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/3	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/4	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/5	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/6	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/7	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/8	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/9	0,0
			Mottaker	1103/217/165/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Seljebakken 50	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	500,0	Rammetillatelse:	23.05.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 163,0	Igangset.till.:	23.05.2008
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	11.10.2013
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 163,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	300012627			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			501,0		501,0				
H01	5		331,0		331,0				
H02	5		331,0		331,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Tegnforklaring Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse-frittliggende

Fritidsbebyggelse-konsentrert

Fritidsbebyggelse-blokk

Kolonihage

Sentrumsformål

Kjøpesenter

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Barnehage

Undervisning

Helse-/omsorgsinstitusjon

Kulturinstitusjon

Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Administrasjon

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Utleiehytter

Fornøylespark eller temapark

Campingplass

Leirplass

Råstoffutvinning

Steinbrudd og masseuttak

Næringsbebyggelse

Kontor

Hotell/overnatting

Beverting

Industri

Lager

Bensinstasjon/vegsserviceanlegg

Annen næring

Idrettsanlegg

Skianlegg

Skiløypetrasé

Idrettsstadion

Nærmiljøanlegg

Golfbane

Motorsportanlegg

Skytebane

Andre idrettsanlegg

Andre typer bebyggelse og anlegg

Godsterninal

Godslager

Energianlegg

Fjernvarmeanlegg

Vindkraftanlegg

Vann- og avløpsanlegg

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Renovasjonsanlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Telekommunikasjonsanlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Uthus/haust/badehus

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Gårdsplass

Parsellhage

Annet uteoppholdsareal

Grav- og umelund

Krematorium

Nødvendige bygg og anlegg for grav- og umelund

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning

Bolig/forretning/kontor

Bolig/tjenesteyting

Bolig/kontor

Forretning/kontor

Forretning/kontor/industri

Forretning/industri

Forretning/kontor/tjenesteyting

Forretning/tjenesteyting

Næring/tjenesteyting

Kontor/lager

Industri/lager

Kontor/industri

Kontor/tjenesteyting

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Kjøreveg

Fortau

Torg

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågale

Sykkelanlegg

Annen vegggrunn - tekniske anlegg

Annen vegggrunn - grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Trasé for jernbane

Trase for sporveg/forstadsbane

Trase for taubane

Stasjons-/terminalbygg

Holdeplass/plattform

Leskur/plattformtak

Tekniske bygg/konstruksjoner

Annen banegrunn - tekniske anlegg

Annen banegrunn - grøntareal

Lufthavn

Lufthavn - landings-/taxebane

Lufthavn - terminalbygg

Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg

Landingsplass for helikopter o a

Havn

Kai

Havneterminaler

Havnelager

Molo

Navigasjonsinstallasjon

Hovednett for sykkel

Kollektivnett

Trase for nærmere angitt kollektivtransport

Kollektivknutepunkt

Kollektivanlegg

Kollektivterminal

Kollektivholdeplass

Pendler- /innfartsparkering

Parkering

Rasteplass

Parkeringsplasser

Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur

Energinett

Fjernvarmenett

Vann- og avløpsnett

Vannforsyningsnett

Avløpsnett

Overvannsnett

Avfallssug

Telekommunikasjonsnett

Sikringsanlegg

Andre teknisk infrastrukturtraseer

Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur

Naturområde

Turdrag

Turveg

Friområde

Badeplass/-område

Park

Vegetasjonsskjerm

Vannspeil

Overvannstiltak

Infiltrasjon/fordrøyning/avledning

Kombinerte grønnstrukturformål

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret

Ulike typer militære formål

Skyltefelt/øvingssområde

Forlegning/leir

Kombinerte militærformål

Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gartneri

Pelsdyranlegg

Naturformål

Friluftsmål

Reindriftsmål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskaphensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farted

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låseingsplasser

Gytefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål



Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsSone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt

Vegstengning/fysisk kjøresperre

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring

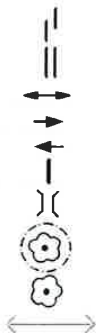
Brukar

Tunnelåpning

Eksisterende tre som skal bevares

Reguler nytt tre

Reguler mønretning



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Symbol

RpGrense



RpFormålGrense



RpSikringGrense,

RpStøyGrense,

RpFareGrense,

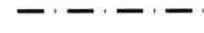
RpInfrastrukturGrense,

RpAngittHensynGrense,

RpBåndleggingGrense,

RpGjennomføringGrense,

RpDetaljeringsGrense,



RpBestemmelseGrense



RpRegulertHøyde

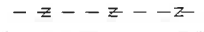


RpJuridiskLinje

Regulert tomtegrense



Eiendomsgrense som skal oppheves



Bygg, kulturminner, mm som skal bevares



Byggegrense



Planlagt bebyggelse



Bebyggelse som inngår i planen



Bebyggelse som forutsettes fjernet



Regulert senterlinje



Frisiktlinje



Regulert kant kjørebane



Regulert kjørefelt



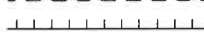
Regulert parkeringsfelt



Regulert følgjengerfelt



Regulert støyskjerm



Regulert støttemur



Sikringsgjerd



Bru



Tunnel



Måle og avstandslinje



Strandlinje sjø



Strandlinje vassdrag



Midlinje vassdrag





Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse

Garasjer i boligområder

Områder for forretning

Områder for kontor

Områder for industri / lager

Områder for fritidsbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Offentlig kirke

Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlig administrative bygg

Område for særskilt angitt allmennnyttig formål

Allmennnyttig barnehage

Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)

Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)

Allmennnyttig kirke

Allmennnyttig forsamlingslokale (grøndehus mv.)

Allmennnyttig administrasjon

Områder for herberger og bevertningssteder

Hotell med tilhørende anlegg

Beverting

Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner

Garasjeanlegg

Bensinstasjoner

Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER

Område for jord- og skogbruk

Område for reindrift

Område for gartneri

Område for parsellhager

Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjørevei

Gate med fortau

Annen vegggrunn

Gang- / sykkelveg

Sykkelveg

Gangveg

Gateutn

Torg

Raste plass

Parkeringsplass

Kollektivanlegg (for buss og droge)

Bussterminal

Bussstoldeplass

Drosjeholdeplass

Jernbane

Sporvei / forstadsbane

Flyplass med administrasjonsbygninger

Flyplass / taxebane

Hangar, verksted, administrasjonsbygg

Havneområde (landdelen)

Kai

Småbåtanlegg (landdelen)

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipslede

Havneområde i sjø

Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER

Park

Turveg

Skiløype

Anlegg for lek

Anlegg for idrett og sport

Leirplass

Annet friområde

Friområde i sjø og vassdrag

Badeområde

Småbåthavn

Regattabane

Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)

Skytebane

Ildefarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten

Område med rasfare

Område med flomfare

Område med særskilt angitt annen fare

SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPELALOMRÅDER

Privat vei

Parkbelte i industristrek

Campingplass

Frituftsområde (på land)

Frituftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane

Grav- og urnekund

Privat småbåtanlegg (land)

Privat småbåtanlegg (sjø)

Område for anlegg i grunnen

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drickervannsmagasin

Vann- og avlopsanlegg

Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for televerket (telekommunikasjon)

Ovingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilsforsvaret

Område for anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Fiskebruk

Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø

Frisktsone ved vei

Restriksjonsområde rundt flyplass

Grunnvarnsmagasin

Nedslagsfelt for drickervann

Naturvernomsråde (på land)

Naturvernomsråde i sjø og vassdrag

Klimavermsone

Bevaringsområde for bygninger og anlegg

Bevaring av bygninger

Bevaring av anlegg

Bevaring av landskap og vegetasjon

Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginnregp

Område for reindrift

Pelsdyranlegg

Handelsgartneri

Område for særskilt anlegg

Taubane

Fornøyelsespark

Vindkraft

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekareal for barn

Felles gårdsplass

Fellesareal for garasjer

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNØYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

Bolig / Forretning

Bolig / Forretning / Kontor

Bolig / Kontor

Bolig / Offentlig

Forretning / Kontor

Forretning / Kontor / Industri

Forretning / Industri

Forretning / Kontor / Offentlig

Forretning / Offentlig

Kontor / Industri

Kontor / Offentlig

Kontor/Bensinstasjon

Offentlig / Allmennnyttig

Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)

Annet kombinert formål

Rækkefølgebestemmelser

Midlertidig trafikkområde

Umynsert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan fornøyesgrense

Reguleringsplan rækkefølgegrense

Reguleringsformål

500 - Fareområde

510 - Høyspenningsanlegg

520 - Skytebane

530 - Ildefarlig opplag ol

540 - Rasfare

550 - Flomfare

590 - Særskilt angitt fare

640 - Frisktsone

641 - Restriksjonsområde flyplass

645 - Grunnvarnsmagasin

646 - Nedslagsfelt for drickervann

660 - Bevaringsområder

661 - Bevaring av bygninger

662 - Bevaring av anlegg

663 - Bevaring av landskap og vegetasjon

800 - Fornøyesområder

991 - Formålsrækkefølge

992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Seljebakken 50, 4150 RENNESØY

Gnr/Bnr: 217/165/0/6

Dato: 2025-12-12

Målestokk: 1:1,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Tegnforklaring Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og umelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

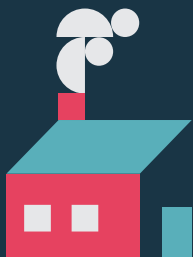
Spredt næringsbebyggelse

	Ekisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Seljebakken 50
4150 RENNESØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

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