BUKKAVARDEN 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Regulering
Kommunal info
Tinglyste dokumenter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Bukkavarden 33, 4156 MOSTERØY
STAVANGER kommune
gnr. 246, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2528 **Referansenummer:** AT1483

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen **Vår ref:**

ROGATAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rogatakst AS

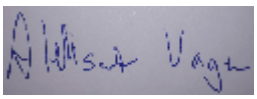
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1950, i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong og betongblokker.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 3 soverom og flere boder.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med uteområder, gressplen, strandsone og brygge.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking av asbestplater, av eldre ukjent dato.
Lekter, strø og undertak er sannsynligvis av samme alder som taktekkingen.

Boligen har beslag og takrenner av plast, av eldre dato.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk/tre, av ukjent alder.
Utvendig fasade består av liggende kledning.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr/åser fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1984-1987. Kjøkkenvinduet er fra 1982.
Det ene stuevinduet er fra 1992.
Det er 3 kjellervinduer med 1-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 1-lags glass.
Kjellerdøren er av tre, hvor det er ettermontert noe vanlig panel.
Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 1987.

Det er en terrasse utenfor stuen, av betong. Terrassen er på 13m2
Rekkverket er av tegl. og har en høyde på 75 cm.

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren.
Det er et sluk i bunnen av trappen.

Det er en vanntank under deler av terrassen.
Tanken er av PVC, og er av eldre dato.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har belegg og tregulv. På veggene er det veggplater og panel. I taket er det malte plater og strekktak.
Loftet har tregulv, veggplater og panel.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er betongelementer/betong som gulv, synlige grunnmursvegger og bjelkelag opp mot boligen.
Det er en veggventil.

Det er en trapp/stige opp til loftet.

Innvendig har boligen slette dører av forskjellige årstall og utførelse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato.
Benkeplaten er av laminat.
Det er en frittstående komfyr på kjøkkenet.
Det er belegg på gulvet, malte veggplater og malte takplater.
Vannrør er av kobber og plast, avløpsrør er av plast og soil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av plast og kobber, av ukjent dato.

Boligen har avløpsrør av plast, soil og keramikk, av eldre dato.

Boligen har ventilering via veggventiler

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Eier opplyser at det er satt inn nytt sikringsskap i 2012, av Rasmussen Elektro.
Det er jordfeilautomater og automatsikringer.
Det er også en automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i kjelleren.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har ikke drenering.

Boligens grunnmur består av betong og betongblokker av varierende alder og utførelser. Grunnmuren er stedvis kledd med skifer.

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden av boligen.
Det er fall langs boligens sider.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

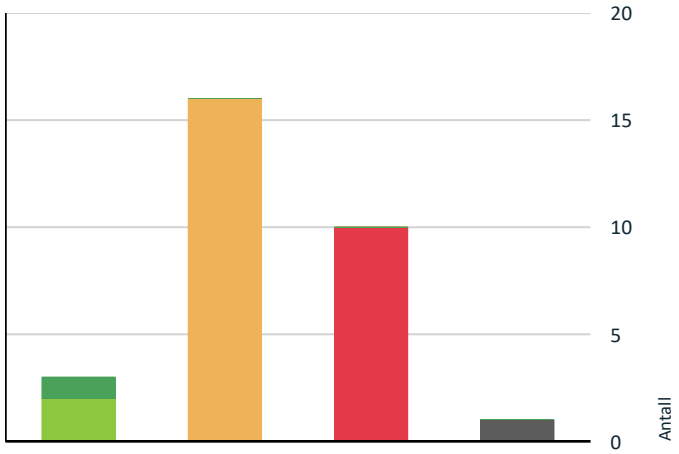
- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

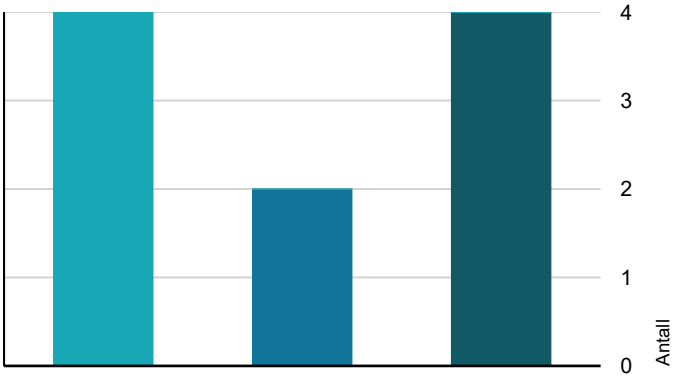
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Basert på eiers opplysninger.

Standard
Fritidsboligen har enkel standard

Vedlikehold
Det er behov for renovering fremover.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av asbestplater, av eldre ukjent dato.
Lekter, strø og undertak er sannsynligvis av samme alder som taktekkingen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert en del mose på taket.
Det er registrert ufagmessig lapping av taktekkingen.
Flere av pannene har ramlet ned grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når taksteinen eldes, nedbrytes og svekkes tekkingen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

Mosen bør fjernes, slik at denne ikke lager unødvendig slitasje på tekkingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har beslag og takrenner av plast, av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Boligens takrenner mangler nedløp, slik at dette ledes ut på vegg og grunn rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

• Andre tiltak:

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

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Det bør etableres nedløp frem til takrennene byttes, slik at det ikke oppstår unormal slitasje på veggene, og forhindre vanntrykk mot boligen og boligens terreng.





TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk/tre, av ukjent alder.
Utvendig fasade består av liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er større skader på veggene/kledningen, samt fare for følgeskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledningen bør rives, og veggene bør undersøkes for følgeskader/råteskader. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen.
Når veggene bygges opp igjen, bør disse bygges opp iht. dagens standard mtp. lufting og musebånd - ref. avviket på vegg mot utedoen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk/tre, av ukjent alder.
Utvendig fasade består av liggende kledning.
Dette punktet gjelder veggen på baksiden av boligen, mot utedoen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det må etableres lufting av kledningen.

Slitte bord kan byttes lokalt.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr/åser fra byggeår.
Konstruksjonen er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Det er registrert fuktverdier mellom 17-19 vekt% i taket på loftet.
Det er flere spor etter borebiller på loftet.

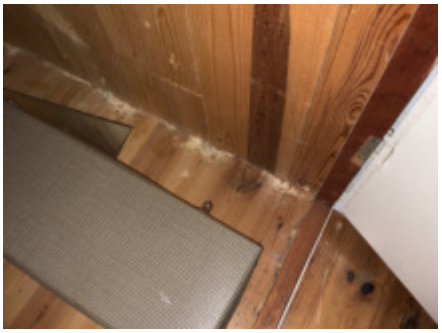
Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Fra før 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

Borebillene bør gasses for å hindre svekkelser av konstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1984-1987. Kjøkkenvinduet er fra 1982.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

TG 3 Vinduer - 2

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1984-1987. Det ene stuevinduet er fra 1992.
Det er 3 kjellervinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Dette punktet gjelder
3 stuevinduer
1 soveromsvindu
3 kjellervinduer med 1-lags glass

Vinduene har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene kan forventes byttet innen 5-6 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000






TG 2 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren har 1-lags glass.

Kjellerdøren er av tre, hvor det er ettermontert noe vanlig panel.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hoveddøren har noe slitasje.
Kjellerdøren er ikke tett. Denne er også bygget med materialer som vil medføre at denne vil råtne over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold anbefales gjennomført for økt levetid.
Kjellerdøren anbefales byttet til en tett dør, som tåler vær og vind over tid.

Tilstandsrapport





TG 3 Dører - 2

Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 1987.
Døren er av tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Døren er skadet, forsøkt lappet med panel. Det vil være et tidsspørsmål før den er helt skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren anbefales byttet innen 5 år for å unngå følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse utenfor stuen, av betong. Terrassen er på 13m2
Rekkverket er av tegl. og har en høyde på 75 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Det er større rustskader på bæringen til terrassen, sett fra kjelleren.
Det er større slitasje i rekkverket/teglen.
Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bæringen bør sjekkes, og utbedres, for å forhindre videre skader.
Teglrekkverket bør utbedres lokalt slik at dette ikke raser over tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 3 Utvendige trapper

Det er en utvendig betongtrapp ned til kjelleren.
Det er et sluk i bunnen av trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Avløpet går ut i grunnen.
Det mangler håndløpere i trappen iht. krav.
Det er slitasje i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Trappen bør utbedres lokalt for økt levetid.
Sluket bør utbedres og ledes vekk fra boligen, for å hindre fukttrykk mot grunnen rundt boligen.
Håndløpere anbefales etablert for økt sikkerhet i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Andre utvendige forhold

Det er en vanntank under deler av terrassen.
Tanken er av PVC, og er av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lagring av såpass mye vann så nært boligen medfører en risiko.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at tanken tømmes og sikres mot videre samling av vann, slik at det ikke kan oppstå følgeskader i kjelleren.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje har belegg og tregulv. På veggene er det veggplater og panel. I taket er det malte plater og strekktak.
Loftet har tregulv, veggplater og panel.

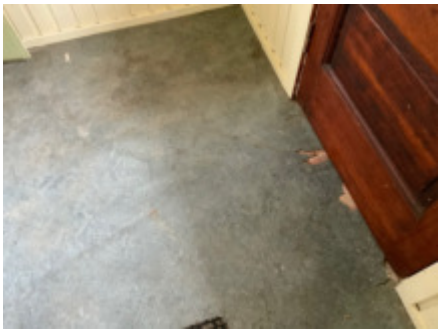
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje i gulvene, samt i belegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvene kan byttes eller oppgraderes ved behov.





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1. etasje: 4,5 cm. Det er målt på stuen og gangen.
Loft: 2 cm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er råteskader i deler av bjelkelaget, sett fra kjelleren.
Her er det også skader i bjelkelaget, utført av borebiller. Søylene er også ufagmessig festet og sikret mot fukt. Det er fukt i søylene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at bjelkelaget må stedvis byttes ut. Samtidig må det sikres mot fukt der hvor dette kommer inn.
Søylene bør byttes ut og monteres fagmessig slik at de er sikret mot fukt, og slik at de henger fast i det de skal støtte.
Borebillene bør gasses.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en vedovn i stuen.
Sotluken er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Pipen er kledd inn på stuen - her er det panel.
Det er riss i pipen.
Det er manglende avstand mellom vedovnen og gulvet foran. Her er kravet 30 cm med ubrennbar plate, men målt 15 cm.
Det er en utvendig riss/sprekk i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tiltak:

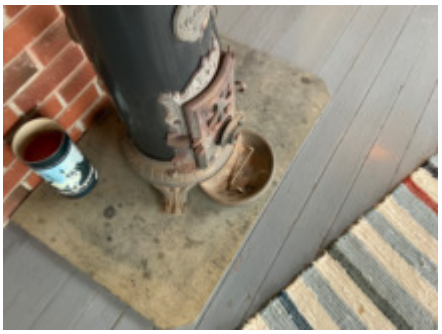
Ildfast plate anbefales montert på gulvet for økt brannsikkerhet mot glør fra sotluken.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at pipen kan holdes under oppsyn for og se utvikling av sprekker og riss i pipen.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak. Estimatet baserer seg på undersøkelsen, ikke eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er betongelementer/betong som gulv, synlige grunnmursvegger og bjelkelag opp mot boligen.
Det er en veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:

Det er synlig vann på gulvet, mot det ene hjørnet.
Det er registrert høye fuktverdier på 20-28 vekt% i treverket her.
Det er begrenset ventilering i kjelleren.
Ventilasjonshullet er ikke sikret.
Det er spor etter aktive borebiller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Tiltak:

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjelleren/grunnmuren. Samtidig bør det etableres økt ventilering av kjelleren. Dette vil sannsynligvis minske fuktnivåene i kjelleren.
Ventilasjonshullet bør sikres mot skadedyr.
Borebillene bør gasses for å unngå skader i treverk/bæring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Det er en trapp/stige opp til loftet.
Da loftet ikke er målbart, er det ikke krav til utforming av trapp/stige.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører av forskjellige årstall og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Der er noe slark i dørhåndtaktene.
Døren inn til stuen tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørhåndtakene kan utbedres lokalt ved behov.
Døren til stuen bør justeres noe.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato.
Benkeplaten er av laminat.
Det er en frittstående komfyr på kjøkkenet.
Det er belegg på gulvet, malte veggplater og malte takplater.
Vannrør er av kobber og plast, avløpsrør er av plast og soil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har noe utfordringer knyttet til borebiller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet er fortsatt funksjonabelt, men bør gasses sammen med resten av boligen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ingen ventilering ut over åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres en ventilator med avtrekk ut av boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av plast og kobber, av ukjent dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe sporadisk kvalitet på røropplegget, og det fremstår noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket bør rørlegger tilkalles for å etablere korrekt røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast, soil og keramikk, av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Røropplegget bør sjekkes jevnlig frem til det byttes.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg av varierende alder og utførelse. Eier opplyser at det er satt inn nytt sikringsskap i 2012, av Rasmussen Elektro.
Det er jordfeilautomater og automatsikringer.
Det er også en automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert i kjelleren.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er en løs ledning i taket på stuen.

Det er flere umerkede sikringer i sikringsskapet.
Den ene sikringen er merket reserve, men er på.
Det er avføring etter mus i sikringsskapet.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er av ukjent årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.







Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ikke drenering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Det er avvik:

Det er synlig fukt i kjelleren. Dette er et tegn på sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak:

Høyt fuktnivå i kjelleren og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur består av betong og betongblokker av varierende alder og utførelser. Grunnmuren er stedvis kledd med skifer.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er flere riss i grunnmuren, både innvendig og utvendig.
Det er riss i fugene mellom skiferen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skiferen anbefales fjernet og remontert på korrekt måte, slik at den ikke faller ned over tid.
Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

Tilstandsrapport






TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng på oppsiden og nedsiden av boligen.
Det er fall langs boligens sider.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.
Eier opplyser at det ligger klart for tilkobling på nordsiden av eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Utedo



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Ikke vurdert grunnet større skader. Må påregnes renovert

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

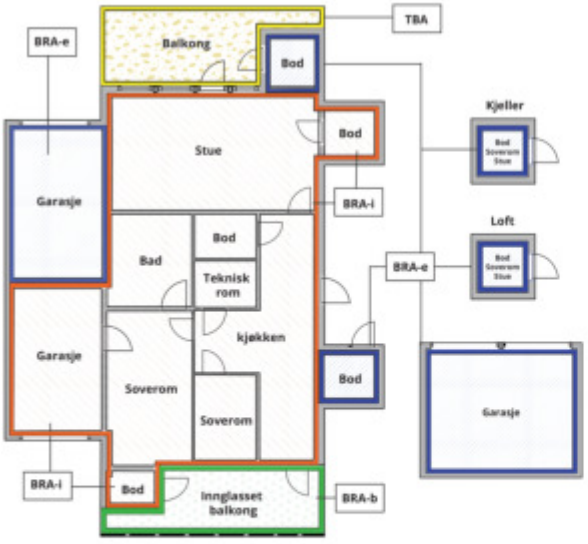
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	37			37			37
Loft						19	19
Kjeller		18		18		16	34
SUM	**37**	**18**				**35**	**90**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Soverom, Kjøkken		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden på loftet er 199 cm på det høyeste.

Eier opplyser at det foreligger 2 tinglyste parkeringsplasser i Skorpefjell byggefelt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke tilstrekkelig med takhøyde på loftet for å få dette godkjent som oppholdsrom.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar

Boden er ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		2		2	
SUM		**2**			
SUM BRA	**2**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom	

Kommentar

Det er behov for renovering av utedoen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	246	34		0	1908.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bukkavarden 33

Hjemmelshaver

Morterud Pål, Morterud Siv Olaug Eintveit

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Ukjent tilkobling. Eier opplyser at det ligger klart for tilkobling på nordsiden av eiendommen.

Tilknytning avløp

Ukjent tilkobling. Eier opplyser at det ligger klart for tilkobling på nordsiden av eiendommen.

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2003002, og er regulert til fritidsbebyggelse

Om tomten

Tomten er opparbeidet med uteområder, gressplen, strandsone og brygge.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om gjerde og tareretter fra 1950.
Det foreligger en andel i realsameie.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	
2	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AT1483

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250052

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Siv O Eintveit Morterud	Pål Morterud

Gateadresse
Bukkavarden 33

Poststed	Postnr
Mosterøy	4156

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: fremtind

Polise/avtalenr.: 10481059

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 301250052

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er ikke innlagt vann og derfor ikke våtrom- tidligere hadde en vann fra regnvannstank i spring på kjøkken vha pumpe. denne er ikke i bruk nå.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: takpanner har løsnet og det kan ha forekommet lekkasje før de har blitt satt på plass igjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: hytten er fra 1950 så gulvene er skjeve

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er borrehull i flere av møblene og treverket

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: nytt sikringsskap ble satt inn i 2012

Arbeid utført av: Rasmussen Elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250052

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det er tinglyst 2 parkeringsplasser tilhørende hytten i Skorpefjell boligfelt

Document reference: 301250052

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250052

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Si Morterud	27500611088d8904cb8d72f3aa71261e041ae66d	10.04.2025 16:08:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Morterud	2dcf01c8697468e00b8cdc61d8e7dd8db53bf379	10.04.2025 16:09:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

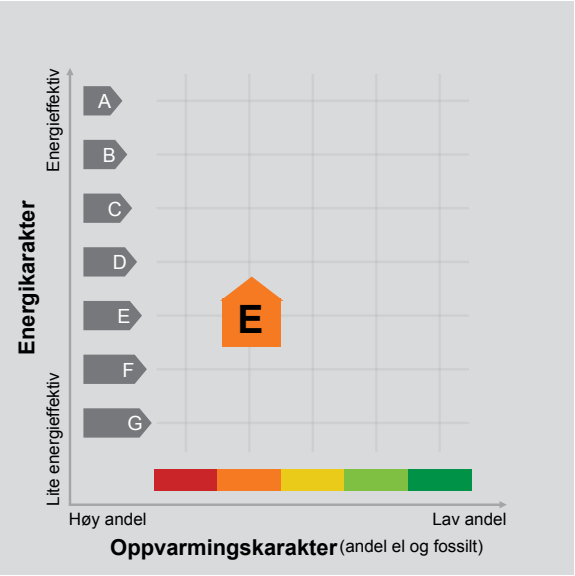
Document reference: 301250052

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Ulastien 14
Postnummer	4028
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	2689
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4686365
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-99961
Dato	31.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERING

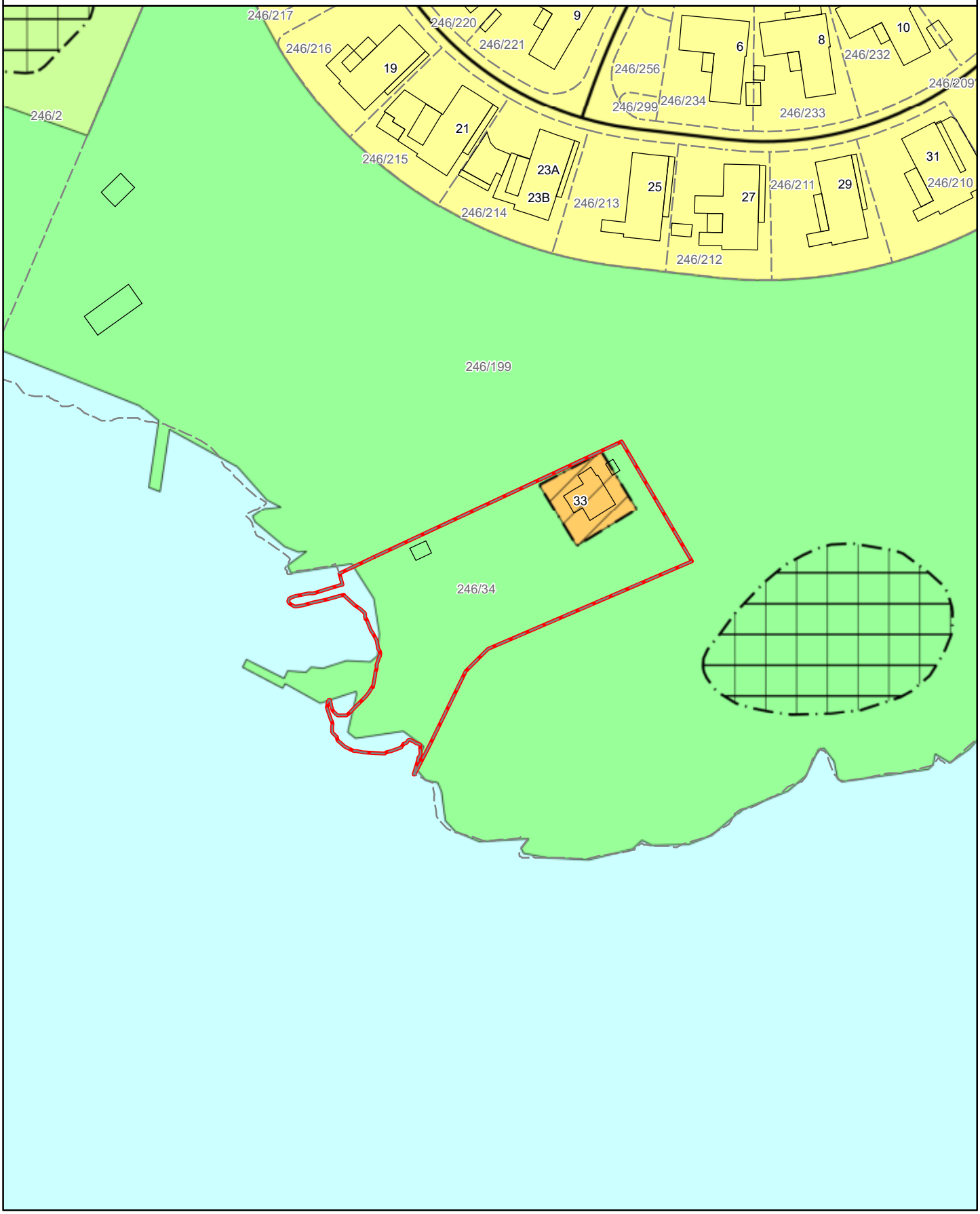
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 246/34/0/0
Dato: 2025-02-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



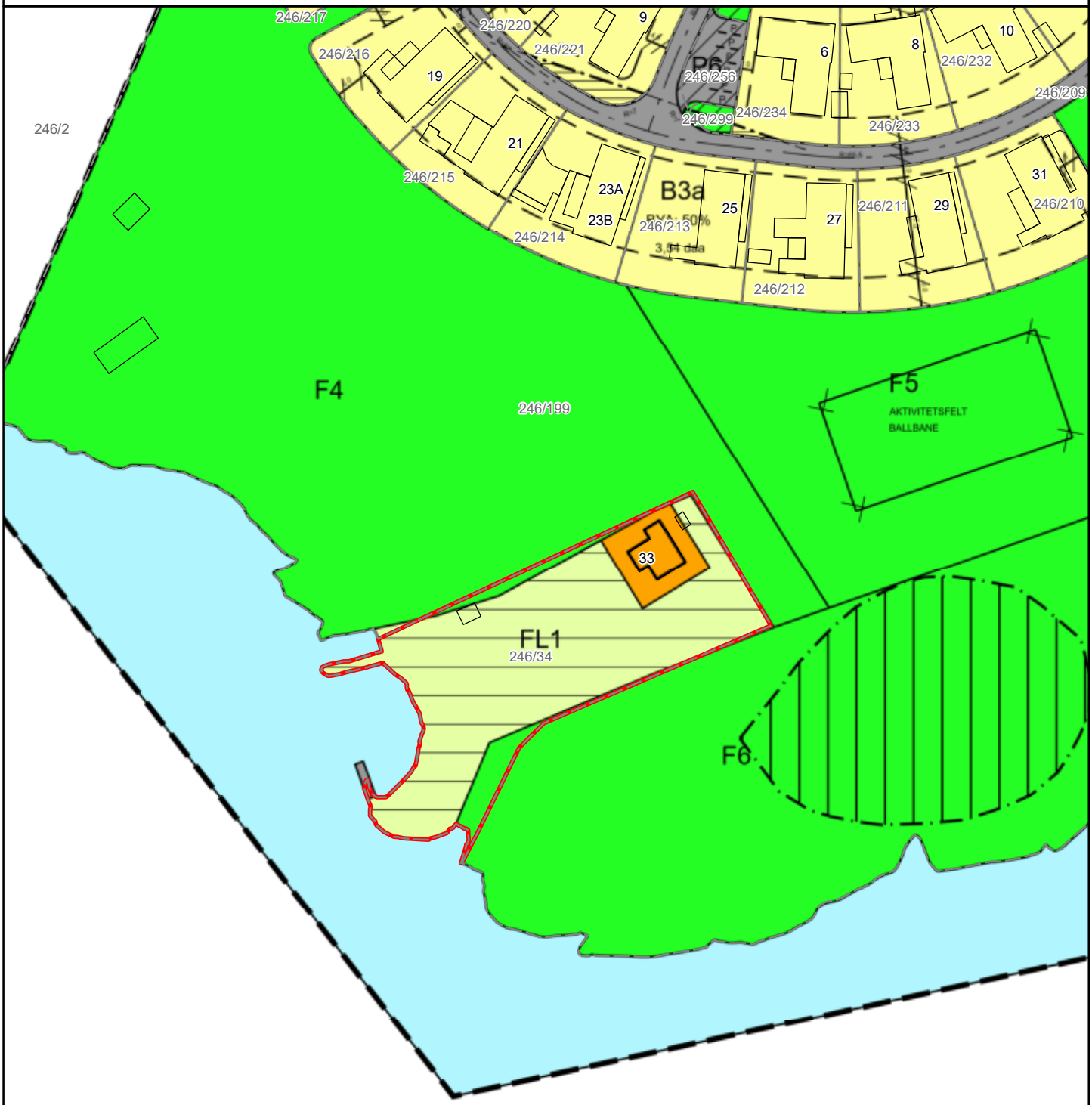
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 246/34/0/0
Dato: 2025-02-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2003002
Ikrafttredelsesdato: 15.11.2007

Stavanger kommune

N



RENNESØY KOMMUNE
Plan- og utviklingsavdelingen

REGULERINGSPLAN FOR SKORPEFJELL , MOSTERØY
PLANID: 2003 002
Vedtatt i Kommunestyret 15.11.2007, sak 65/07

REGULERINGSBESTEMMELSER
Utarbeidet i samarbeid med Tomteutvikling AS, Østerhus A/S og Arkitektkontoret STAV A/S

Sist revidert: 20.10.06
01.12.06
04.12.06
13.12.06 (Innstilling til 1.gangsbehandling)
25.03.07
25.06.07 (Begrensa høring - fritidsbebyggelse)
21.09.07 (Begrenset høring – innsigelse fylkesmannen og fylkeskommunen)
22.10.07 (Innstilling til 2.gangsbehandling)
20.11.07 (Ny/tillegg §§ 10.4, 11.4, KO-sak 65/07)
12.03.09 (mindre vesentlig endring vedtatt av planutvalget sak 05/09, §§ 5.1-5.5 og 12.2)
26.10.2015 (mindre endring for B6, tillegg i § 4.1 iht pbl § 14-12)

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense. Ut fra kartstørrelse er plankartet delt i to – del 1 og del 2.

§ 2 FORMÅL
Det regulerte området skal brukes til barnehage, fritidsbebyggelse og boligformål med tilhørende trafikk- og grøntarealer. Følgende reguleringsformål inngår i reguleringsplanen:

BYGGEOMRÅDER
- Frittliggende eneboligbebyggelse og småhusbebyggelse
- 4-mannsbolig
- Lavblokkbebyggelse
- Barnehage
- Fritidsbebyggelse
- Annet byggeområde – naust

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Fortau
- Bussholdeplass

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek (kvartalslekeplass)

- Friområder
- Friområder i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
- Frisiktsone ved veg
- Privat veg / avkjørsel
- Friluftsområde
- Bevaring av anlegg
- Privat småbåtanlegg (land)
- Trafo

FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel / parkering
- Felles lekeareal

KOMBINERTE OMRÅDER
- Annet kombinert formål – naust/fritidsbebyggelse

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Terrengtilpassing

Terrenginngrep skal lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes og høyde-plasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form.

Skjæringer og oppfyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeidelse slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig. Forstøtningsmurer skal planlegges og byggemeldes sammen med bebyggelsen.

Det skal ikke plantes trær eller busker med høyde over 0,6m nærmere offentlig veg enn 0,7m. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved utkjørsel i tråd med retningslinjer om krav til frisikt.

3.2 Utforming av tiltak

Ved prosjektering og utførelse av bygninger og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, materialbruk og detaljering.
Bygningene skal tilpasses situasjon, terreng, struktur, nabobebyggelse og tomt i hvert enkelt tilfelle. Det skal tas spesielt hensyn til innsyn og naboers utsikt.
Ved byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan og -snitt for de enkelte delfelt i målestokk 1:200 som viser at dette er ivaretatt.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og opparbeidelse av området.

3.3 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon i de regulerte grøntområdene, bør i størst mulig grad bevares og innarbeides i planer for grøntområder, sand- og kvartalslekeplasser. Prinsippene for universell utforming (jf. allergi/astma) skal legges til grunn i planene for sand- og kvartalslekeplassene.

3.4 Plassering av offentlige- og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området.

3.5 Sikring mot radon

Ved byggesøknad skal det dokumenteres at det ikke er fare for inntrenging av radongass i bygninger. Alternativt skal bygninger bygges som om det er fare for radon.

3.6 Plankrav

Det skal utarbeides detaljert/-e bebyggelsesplan/-er i målestokk 1:500, med tilhørende utbyggingsbestemmelser, for hele eller naturlige deler av delområdet B7b og redegjøre for

- bygningenes utforming, etasjeantall, variasjon i høyder, utnyttelse og bruk, antall boenheter med livsløpstandard mv.
- materialbruk i fasader og på tak
- avkjørsel/-er
- opparbeiding av internveger, gangforbindelser, parkering for bil og sykkel, felles uteareal (lekeplasser mv.)
- energiforsyning og hovedløsninger for vann og avløp
- sol- og skyggeforhold
- andre relevante fellesanlegg som lysmaster, skilt, steinmur, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. på privat og offentlig grunn.

Bebyggelsesplan må godkjennes før det kan fattes vedtak om byggetillatelse for feltet, og det kan bli stilt krav om fotomontasje før planen kan godkjennes. Rammene for utnyttelse av tomta (tillatt bebygd areal (BYA) og maksimal byggehøyde) er angitt i bestemmelsene til delområdet.

§ 4 BYGGEOMRÅDE; FELLESBESTEMMELSER BOLIG

Byggeområdet bolig er inndelt i 7 hovedfelt og 15 delfelt.

4.1 Plassering

Boligen skal plasseres innenfor vist byggegrense.

Garasje/carport/bod tillates å overskride byggegrense og kan plasseres i nabogrense. Dette gjelder også når den er sammenbygget med bolighuset. Dette gjelder ikke for byggegrense langs Veg 1.

Garasje/carport/bod skal stå minimum 5,0 meter fra regulert vegkant i tilfeller der porten på garasjen står parallelt med vegkanten. I tilfeller der porten på garasjen står vinkelrett på vegkanten skal vegglivet være minimum 1,0 meter og ytterste punkt på takutstikk være minimum 0,5 meter fra regulert vegkant. Garasje/carport/bod skal byggemeldes sammen med bolig.

Hvor det etableres felles parkering i kjeller, kan kjellerens begrensning strekke seg utover anviste byggegrense eller tillatt bebygd areal. Forutsetningen er at kjeller i sin helhet ligger under bakken og innenfor tomtegrensen.

Terrasser for 1. boligetasje og balkonger i 2. og 3. etasje kan overskride byggegrenser med inntil 1,2m.

For delfelt B6 kan det etableres takterrasser på tak over garasje/carport. Takterrasse kan maksimalt legges 1.2 m utenfor byggegrense.

Bærende konstruksjoner ellers skal plasseres innenfor byggegrensen.

4.2 Livsløpsstandard

Minimum 30% av boligene i hele planområdet skal utformes med livsløpsstandard. Denne boligstandarden skal gjelde for lavblokkbebyggelse, 1. etasje i 4-mannsboliger og småhusbebyggelse for øvrig.

Ved utbygging av 1. byggetrinn skal det framlegges dokumentasjon som viser at livsløpsstandardkravet er i varetatt for hele feltet.

Spesielt for felt med småhusbebyggelse må det ved husplassering tas hensyn til terreng ut fra adkomst, parkering og lekeplasser tilpasset funksjonshemmede.

4.3 Utforming

Boligene innenfor samme delfelt og hovedfelt B5 og B6 skal ha samme takform, takvinkel, taktekking, materialbruk og fargenyanser. Det skal ved søknad om byggetillatelse for hvert av disse feltene legges fram plan for utvendig fargesetting av boligene.

Det tillates utleieleilighet i underetasje for den frittliggende eneboligbebyggelsen i delfeltene B2a, B3a og b, B4b og c, B7a og hovedfeltet B6 der terrenget ligger til rette for dette.

Ved pulttak regnes gesimshøyden der ytterveggen (utv. stender) skjærer takflaten hvor hovedtaket er lavest. Maks bygningshøyde regnes ved ytterveggens skjæring (utv. stender) av takflaten der hovedtaket er høyest.
Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengende sprosser tillates ikke.

Om nødvendig kan det foretas oppfylling av nytt terreng for 4-mannsboliger og lavblokk med parkering i U-etasje.

4.4 Formingsveileder

Det skal utarbeides en formingsveileder for hver av planens hovedfelt.
Formingsveilederen skal være retningsgivende for byggesaksbehandlingen og innleveres senest ved søknad om rammetillatelse for de første bolighusene innenfor hvert hovedfelt.

4.5 Parkering - boliger

For 4-mannsboligene og lavblokkbebyggelsen skal det etableres felles parkeringsanlegg. Parkeringskravet er 1,5 bilplass pr. boenhet.

For frittliggende eneboligbebyggelse og øvrig småhusbebyggelse er parkeringskravet 2 bilplasser pr. boenhet. For utleieleiligheter i eneboligene er parkeringskravet 1 bilplass pr utleieleilighet.

For frittliggende eneboligbebyggelse og øvrig småhusbebyggelse skal all parkering løses på egen tomt.

4.6 Parkering – hytte

For hyttefeltet ved Askje vest skal regulerte parkeringslommer (P1-P5) utenfor fortau benyttes.

For hytter langs sjøen i øst og sør skal egne avsatte p-plasser (P6 og P7) benyttes.

4.7 Renovasjon

For beboere i 4-mannsboliger og i lavblokk skal det være felles avfallsbeholdere. Plass for avfallsbeholdere prosjekteres og utføres samtidig med og som en del av byggeprosjektet og skal vises på situasjonsplan i 1:200 som vedlegges byggesøknad.

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan (RTP) for hvert delfelt/hovedfelt.

4.8 Tomtedeling

Tomter kan søkes fradelt i sammenheng med byggeprosjekter, der dette er naturlig.
For feltene B2a, B3a, B3b, B4b, B4c og B6 gjelder tomteinndeling som vist i reguleringsplanen

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

Byggeområdet er delt opp i 7 hovedfelt som gir totalt 15 delfelt

5.1 Frittliggende eneboligbebyggelse/Småhusbebyggelse; delfelt B2 a og b, B3 a, b, c og d, B4 a, b, c, og d, B7a. Hovedfelt B6

Grad av utnytting	Maks BYA = 50% (inkl. parkeringsplasser)
Takform:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, taktekking og takform.
Etasjetall:	2 etasjer. Underetasje tillates i tillegg der terrengforholdene ligger til rette for det. Dette gjelder del-/hovedfeltene B3a, b, B4b, B6 og B7a
Maks gesimshøyde:	6,5 meter regnet fra topp grunnmur (TG)
Maks bygningshøyde:	8,5 meter regnet fra topp grunnmur (TG)
Utleieleilighet:	Der terrenget er tilrettelagt for det tillates utleieleilighet. Dette gjelder del-/hovedfeltene B3a, b, B4b, c, B6 og B7a
Synlig grunnmur:	Maks 25cm over ferdig veg på inngangsside.

5.2 Firemannsboliger; delfelt B1a, og b

Grad av utnytting	Maks BYA = 50% (inkl. parkeringsplasser)
Takform:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, taktekking og takform.
Etasjetall:	2 etasjer.
Maks gesimshøyde:	6,5 meter regnet fra topp grunnmur 1. etasje (TG).
Maks bygningshøyde:	8,5 meter regnet fra topp grunnmur 1. etasje (TG).

5.3

5.3.1 Lavblokkbebyggelse; delfelt B2c

Grad av utnytting	Maks BYA = 55% (inkl. parkeringsplasser)
Takform:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, taktekking og takform.
Etasjetall:	3 etasjer. Parkeringskjeller kommer i tillegg.
Maks gesimshøyde:	9,5 meter regnet fra topp grunnmur 1. etasje (TG)
Maks bygningshøyde:	11,5 meter regnet fra topp grunnmur 1. etasje (TG)

5.4

5.3.2 Lavblokkbebyggelse, hovedfelt B5

Grad av utnytting	Maks BYA = 55% (inkl. parkeringsplasser)
Takform:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, taktekking og takform.
Etasjetall:	4 boligetasjer. Parkeringskjeller kommer i tillegg.
Maks gesimshøyde:	12,5 meter regnet fra topp grunnmur 1. etasje
Maks bygningshøyde:	14,5 meter regnet fra topp grunnmur 1. etasje

5.5 Boligbebyggelse felt B7b

Grad av utnytting	Maks BYA = 55% (inkl. parkeringsplasser)
Takform:	Boligene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, taktekking og takform.
Parkering:	Felles parkering lagt inn i terrenget
Boligform:	Det tillates en sammenhengende bebyggelse tilpasset eksisterende terrengforhold
Maks bygningshøyde:	+kote 12,5 for gnr 46/21 og +kote 10,5 for gnr 46/28 og 46/87

5.6 Garasje/carport/bod

Takform:	Garasjene/carportene/bodene innenfor samme delfelt skal ha samme takvinkel, taktekking og takform.
Maks gesimshøyde:	3,0 meter regnet fra innvendig gulv
Maks bygningshøyde:	4,5 meter regnet fra innvendig gulv
Maks grunnflate (BYA):	50m^2

§ 6 BYGGEOMRÅDE BARNEHAGE

Ved byggemelding skal det dokumenteres at forskriftene til vegtrafikkstøy overholdes, både utendørs og innendørs. Eventuelle nødvendige tiltak må synliggjøres og dokumenteres.

Ved plassering og utforming av bygg og parkeringsplass, skal det legges stor vekt på estetikk og landskapstilpasning. Parkeringsplassen skal gis en god trafikksikkerhetsmessig utforming, som sikrer at rygging skjer i minst mulig grad.

Utbygging skal skje iht. detaljplan/utbyggingsplan i M=1:500/1:200 godkjent av kommunen, utarbeidet av fagkyndig. Planen skal vise følgende:

Bygningens/-enes høyde og plassering
Parkering
Uteoppholdsareal for barnehagen

Grad av utnytting:	Maks BYA = 30% (inkl. parkeringsplasser)
Takform	Pulttak med takvinkel maks 10º eller saltak med takvinkel 35 ± 5º
Etasjetall	2 etasjer
Maks gesimshøyde	6,5m regnet fra topp grunnmur (TG)
Maks bygningshøyde	8,5m regnet fra topp grunnmur (TG)

§ 7 FRITIDSBEBYGGELSE

Området er regulert til eksisterende fritidsbebyggelse. Eksisterende bygningsmasse inngår i planen og kan brukes i tråd med dagens bruk og vedlikeholdes/fullstendig rehabiliteres.

Nybygg ved riving, tilbygg og påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse tillates innenfor følgende rammer:

- Maks. gesimshøyde inntil 3,5m og maks mønehøyde inntil 4,5m.
- Maks. bebygd areal eller maks bruksareal inntil 75m^2.
- Ev. boder skal være en del av fritidsboligen.

Det gis bare tillatelse dersom bygget ikke utvides mot strandlinjen, og tiltaket ellers ikke medfører vesentlig endring i forhold til allmennhetens mulighet for ferdsel i området.

Det er forbud mot å fradele tomt for, eller oppføre ny fritidsbebyggelse, samt tilhørende brygge, uthus, naust, garasje o.l.

§ 8 ANNET BYGGEOMRÅDE NAUST

Eksisterende naust, som er benevnelse på mindre bygninger ved sjø som brukes til oppbevaring av båter, båtutstyr, fiskeredskaper og lignende, inngår i planen. Slike anlegg kan brukes i tråd med dagens bruk og kan vedlikeholdes og fullstendig rehabiliteres.

§ 9 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Fellesbestemmelser offentlig veg

Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger, samt fortau og busslommer. Planene skal godkjennes av Rennesøy kommune og Statens vegvesen. Offentlige trafikkområder skal ferdigstilles iht. rekkefølgebestemmelsene.

§ 10 FRIOMRÅDE

10.1 Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides planer, inkl skjøtselsplan for kystlyngheia, for opparbeidelse av friområder felt F1- 10. Planene skal godkjennes av kommunen. Planene skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Ny beplantning skal skje med treslag/busker som opprinnelig i området/naturlike.

Eiendomsgrense mot friområder i del-/hovedfelt med private uteoppholdsarealer på bakkenivå (hage) skal markeres på en synlig måte.

10.2 Kvartalslekeplass/aktivitetsfelt

Feltene F3, F4, F5, F7 og F8 skal tilrettelegges som aktivitetsfelt.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging og opparbeidelse av områdene. Feltene skal opparbeides med apparater/utstyr for barn og ungdom, ikke bare for de minste barna. Det bør også etableres sittegrupper. Planene skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200. Planene skal godkjennes av kommunen.

På felt F5 skal det også opparbeides ballfelt.
Felt F4 skal opparbeides som badeplass med tilhørende grillplass.

10.3 Tursti

Hovedturstien i friområdene F3, F4, F5, F7, F8 og F10 skal opparbeides i 3m bredde med toppdekke av steinstøv i 2,5m bredde. De skal gjøres kjørbare for bla. vedlikehold av tilliggende anlegg.

10.4 Friområde F11

Området kan vedlikeholdes/skjøttes som i dag, for å opprettholde områdets særpreg/natur-kvalitet.

Det offentlige skal ikke gjøre yterligere inngrep i F 11 utover tilrettelegging for fri ferdsel i strandsonen.

§ 11 SPESIALOMRÅDE

11.1 Frisiktsoner
Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde lik 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

Alle regulerte avkjørsler langs veg 1 skal utformes iht. vegnormalens krav til frisikt. Kravet omfatter også sikt ut mot fortau.

11.2 Det skal etableres velforening med pliktig medlemskap. Velforeningen skal bl.a. ha alt vedlikehold på samtlige felles lekeplasser.

11.3 Privat veg/avkjørsel
Gjelder avkjørsel/veg for gnr 46/22.

11.4 Friluftsområder
Omfatter hagene til fritidsbebyggelsen.

Områdene kan brukes og vedlikeholdes/skjøttes som i dag, for å opprettholde områdenes særpreg/naturkvalitet. Det tillates ikke ytterligere videreforedling av tomten (fra "utmark" til "innmark").

Det offentlige skal ikke gjøre ytterligere inngrep i disse områdene utover tilrettelegging for fri ferdsel i strandsonen.

Eksisterende gjerder rundt friluftsområdene (fritidseiendommene) kan vedlikeholdes/total-rehabiliteres som i dag. Ev gjerder i strandsonen (ca 5 meter målt fra middelvannstand Euref 89, terrengtilpasses) tas bort/tillates ikke for å legge til rette for/sikre fri/allmenn ferdsel langs stranden.

11.5 Småbåtanlegg (land)
Eksisterende brygger inngår i planen. Slike anlegg kan brukes i tråd med dagens bruk og kan vedlikeholdes/fullstendig rehabiliteres.

11.6 Bevaring av anlegg
Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Spesialområde bevaring fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

Ved oppstart av anleggsarbeid skal kulturminnene sikres ved at det settes opp midlertidige gjerder rundt disse for å forhindre skader i anleggsperioden.

Gravhaug, som ligger innenfor området LEK6, skal sikres med et permanent, lavt gjerde i utkanten av vernesonen for å forhindre unødig slitasje på denne.

§ 12 FELLESOMRÅDE

12.1 Lekeplasser

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekearealer i henhold til kommunens krav. Planene skal utarbeides av fagkyndige i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planene skal godkjennes av kommunen.

Lek 1 tilhører boligfelt B1
Lek 2 tilhører boligfelt B2a og b
Lek 3 tilhører boligfelt B2c
Lek 4 tilhører boligfelt B3a, c og d
Lek 5 tilhører boligfelt B3b
Lek 6 tilhører boligfelt B4a, b og d
Lek 7 tilhører boligfelt B5
Lek 8 tilhører boligfelt B5
Lek 9 tilhører boligfelt B5
Lek 10 tilhører boligfelt B4c og B6

12.2 Felles avkjørsel / parkering

P1-P5 er felles for tilliggende eiendommer innenfor hyttefeltet ved Askje vest.
P6 og P7 er felles for eiendommer regulert til fritidsbebyggelse innenfor del 2.
P8 og P9 er felles for delfelt B1a.
P10 er felles for delfelt B1b

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Hovedadkomstveg, Veg 1, med tilliggende fortau og busslommer skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til barnehage eller boliger innenfor plan 2003 002.

13.2 Følgende planer skal være godkjent før godkjenning gis om opparbeidelse av hele eller naturlige deler av et område:

- Tekniske planer for vann, veg og avløp
- Renovasjonsteknisk plan

Følgende planer skal være godkjent senest ved søknad om igangsettingstillatelse:

- Planer for lekeplasser, friområder og fellesområder (utomhusplan)

13.3 Følgende skal være opparbeidet for hvert delfelt (HF B5 og B6) før det gis brukstillatelse:

- Kommunaltekniske anlegg
- Lekeplasser
- Individuelle parkeringsplasser på privat grunn.
- Grøntområder med stier (friområder)

§12.1 gir oversikt over hvilke lekeplasser som tilhører hvilke delfelt (hovedfelt).

13.4 F1 (turveg) skal være ferdig opparbeidet senest før det gis brukstillatelse til boliger innenfor utbyggingstrinn 2 av Skorpefjell (området avsatt til "ikkeprioritert boligområde i planperioden" i kommuneplanens arealdel 2005-20016).
F2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor del-/hovedfeltene B1 og B2 a og b.

F3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor del-/hovedfeltene B2c, B5.
F4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor delfeltene B3 a og d.
F5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor hovedfelt B3.
F6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor hovedfelt B3.
F7 skal være ferdig opparbeidet før det gis tillatelse til boliger innenfor delfeltene B4 a og b.
F8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor delfeltene B4.
F9 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor delfeltene B4.
F10 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor del-/hoved-feltene B4d, B6 og B7.

13.5 Det skal foreligge vedtatt reguleringsplan for nytt kryss E39 – fv 561 og gang- og sykkelveg "Rimi" – Vaula, plan nr 2006 008, før det gis brukstillatelse til barnehage eller boliger innenfor plan 2003 002.

13.6 Gang/sykkelveg "Rimi" – Vaula, plan nr 2006 008, skal være ferdig opparbeidet før det gis bruksttillatelse til boliger innenfor plan 2003 002.

13.7 Nytt kryss, plan nr 2006 008, mellom Veg 1, plan nr 2003 002, og fv. 561 skal være ferdig opparbeidet før det gis bruksttillatelse til barnehage eller boliger innenfor plan 2003 002.

13.8 Veg 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis bruksttillatelse til boliger innenfor plan 2003 002.

13.9 Før det gis igangsettingstillatelse for bolig, skal det der hvor eget målebrev ikke foreligger, være godkjent tomtedeling (delingstillatelse).

13.10 Før anleggstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være analysert og avklart. Prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rørledninger for energi skal samordnes og dokumentert avklart før opparbeiding av feltet starter.

KOMMUNAL INFO

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	27.02.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	246	Bnr:	34	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Bukkavarden 33**						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☒	Inntil huset
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:	20.03.2025
	Beløp:	2490

* 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.



25.02.2025 Terminfaktura Kr 2490 (3)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
TØMMING NEDG.CONT.							Kr 1136,89
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.01.2025		Kr 225

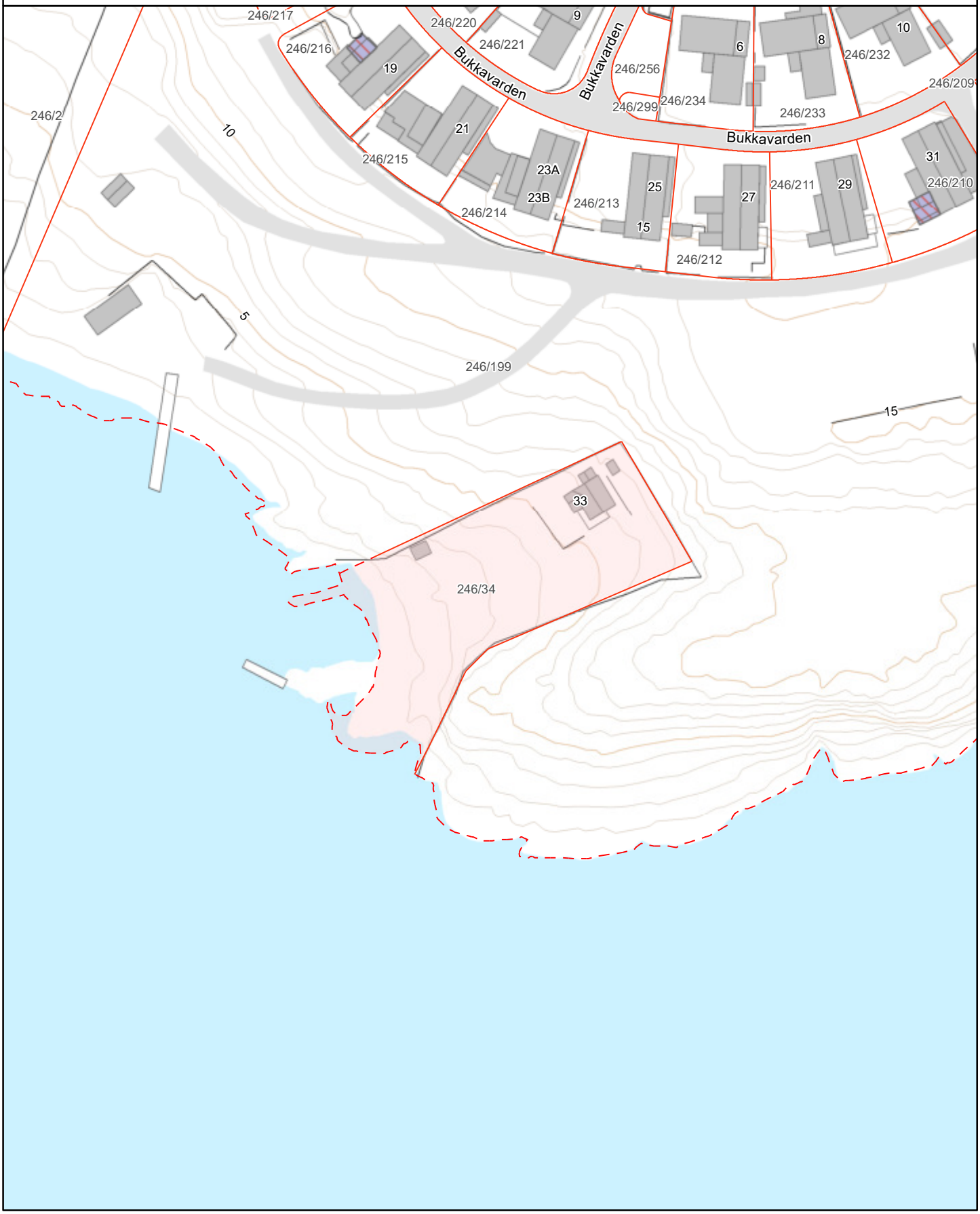
Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 246/34/0/0
Dato: 2025-02-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.03.2025 15:54

Eiendom 1103-246/34 Havsyn

Bruksnavn	Havsyn				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	18.08.1950	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	246	Beregnet areal	1908,7	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	34	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bukkavarden 33	4156 Mosterøy	Askje	Mosterøy	Rennesøy

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.08.1950	Skylddeling	1103-246/2	Avgiver	0
		1103-246/34	Mottaker	0
04.06.2009	Feilretting	1103-246/2	Berørt	0
		1103-246/34	Berørt	0
25.09.2009	Kart- og delingsforretning	1103-246/200	Berørt	0
		1103-246/93	Berørt	0
		1103-246/79	Berørt	0
		1103-246/52	Berørt	0
		1103-246/9	Berørt	0
		1103-246/113	Berørt	0
		1103-246/2	Avgiver	-72633,9
		1142-46/53	Berørt	0
		1103-246/199	Mottaker	72634
		1103-246/198	Berørt	0
		1103-246/10	Berørt	0
		1103-246/34	Berørt	0
28.11.2012	Kartforretning	1103-246/232	Berørt	0
		1103-246/206	Berørt	0
		1103-246/244	Berørt	0
		1103-246/202	Berørt	0
		1103-246/240	Berørt	0
		1103-246/210	Berørt	0
		1103-246/200	Berørt	0
		1103-246/228	Berørt	0
		1103-246/211	Berørt	0
		1103-246/213	Berørt	0
		1103-246/239	Berørt	0
		1103-246/222	Berørt	0
		1103-246/205	Berørt	0
		1103-246/235	Berørt	0
		1103-246/242	Berørt	0
		1103-246/52	Berørt	0
		1103-246/247	Berørt	0
		1103-246/79	Berørt	0
		1103-246/238	Berørt	0
		1103-246/226	Berørt	0
		1103-246/221	Berørt	0
		1103-246/199	Mottaker	45850
		1103-246/209	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-246/227	Berørt	0
		1103-246/245	Berørt	0
		1103-246/216	Berørt	0
		1103-246/229	Berørt	0
		1103-246/215	Berørt	0
		1103-246/9	Berørt	0
		1103-246/223	Berørt	0
		1103-246/220	Berørt	0
		1103-246/236	Berørt	0
		1103-246/217	Berørt	0
		1103-246/257	Berørt	0
		1103-246/256	Berørt	0
		1103-246/234	Berørt	0
		1103-246/208	Berørt	0
		1103-246/246	Berørt	0
		1142-46/53	Berørt	0
		1103-246/207	Berørt	0
		1103-246/212	Berørt	0
		1103-246/248	Berørt	0
		1103-246/230	Berørt	0
		1103-246/233	Berørt	0
		1103-246/237	Berørt	0
		1103-246/198	Berørt	0
		1103-246/2	Avgiver	-45850
		1103-246/224	Berørt	0
		1103-246/201	Berørt	0
		1103-246/241	Berørt	0
		1103-246/219	Berørt	0
		1103-246/225	Berørt	0
		1103-246/10	Berørt	0
		1103-246/34	Berørt	0
		1103-246/218	Berørt	0
		1103-246/243	Berørt	0
		1103-246/204	Berørt	0
		1103-246/231	Berørt	0
		1103-246/203	Berørt	0
		1103-246/249	Berørt	0
		1103-246/214	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	1103-246/34	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	172525563			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	53/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	53/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	53	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	43/0	43/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	10/0	10/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	172525679			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

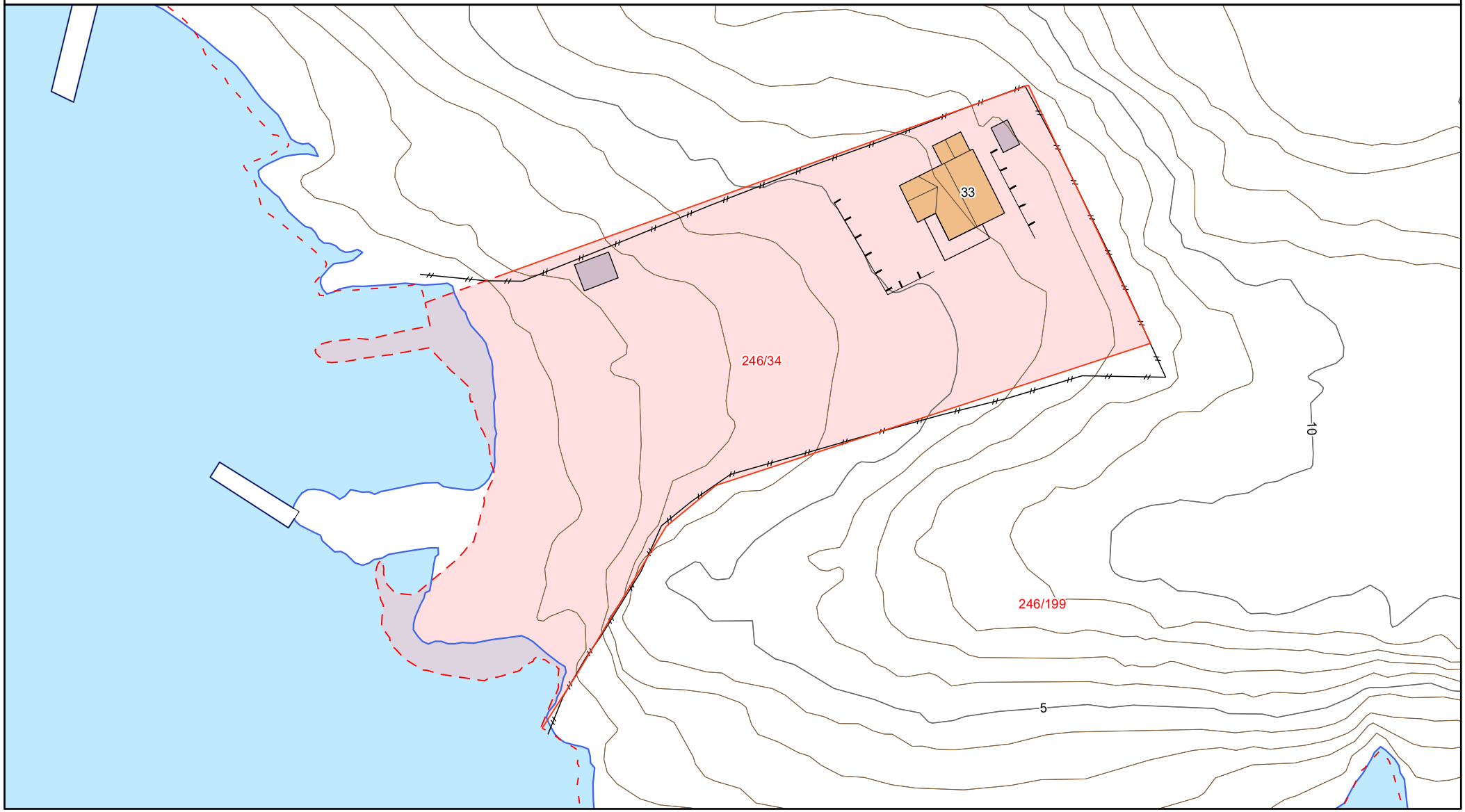
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Oversiktskart

Adresse: **Bukkavarden 33, 4156 Mosterøy**
Gnr/Bnr: **1103/246/34/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1909 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.02.2025

N



Matrikkelkart

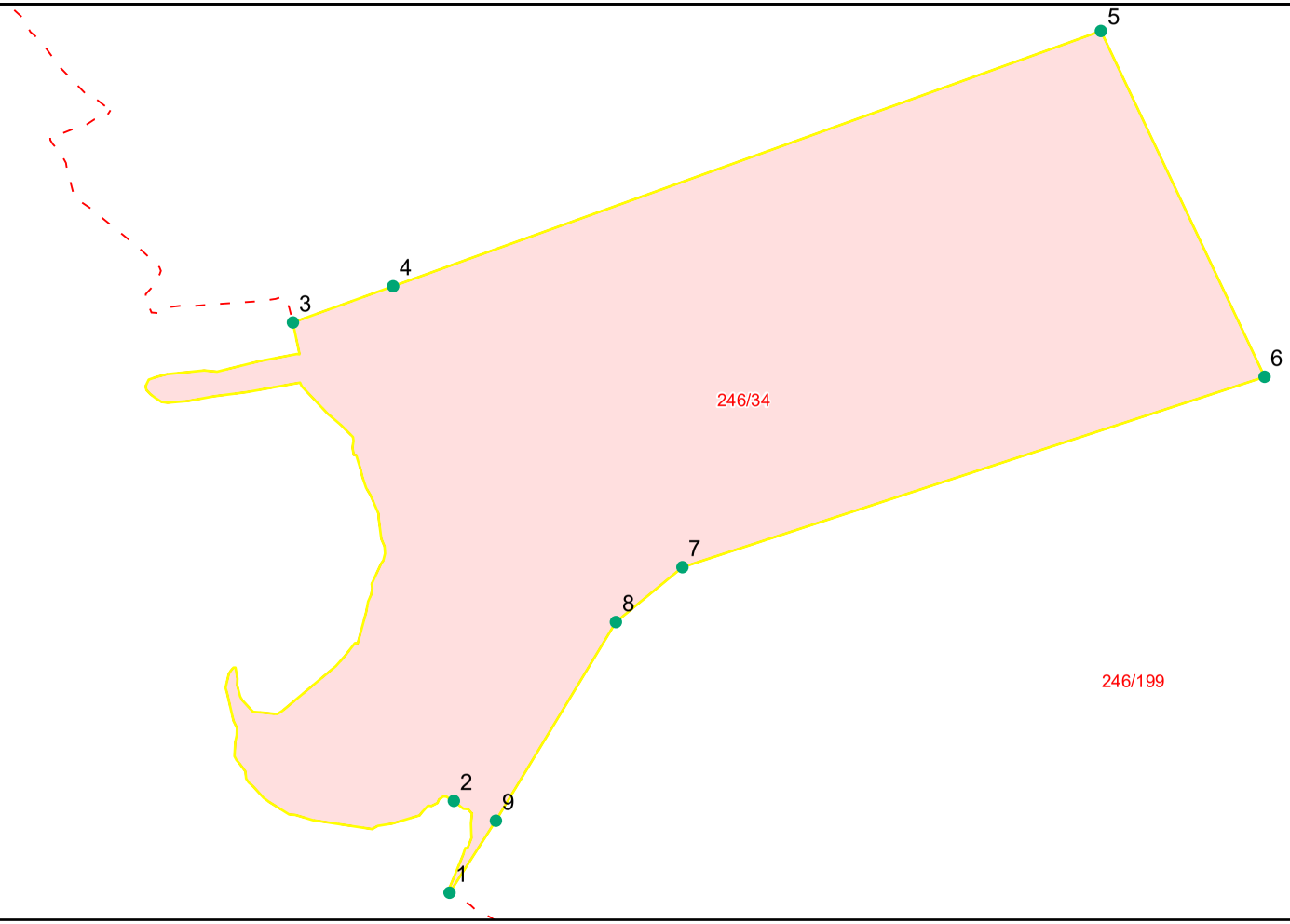
Adresse: **Bukkavarden 33, 4156 Mosterøy**
Gnr/Bnr: **1103/246/34/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1909 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1909 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6583710.86	-32606.6	Jord	Stein med kors og vitner	GPS Fasemåling RTK	13	7.88	0
2	6583717.38	-32606.29	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	84.45	0
3	6583751.34	-32617.71	Ikke spesifisert	Annen detalj	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	7.56	0
4	6583753.91	-32610.6	Fjell	Kors	GPS Fasemåling RTK	13	53.41	0
5	6583772.03	-32560.36	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	27.16	0
6	6583747.49	-32548.74	Jord	Stein med kors og vitner	GPS Fasemåling RTK	13	43.48	0
7	6583733.97	-32590.07	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	6.12	0
8	6583730.07	-32594.79	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	13	16.48	0
9	6583715.97	-32603.31	Fjell	Kors	GPS Fasemåling RTK	13	6.08	0

TINGLYSTE DOKUMENTER

Nr. 859 a.
På forlaget hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
11—48.

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Dagbok nr 1359 19 50.
Fyrbøte jordskiftevarnebode

Skylddelingsforretning

Lør-dag den 12 august 1950 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Aske g.nr. 6 br.nr. 2 av skyld mark 4,78 i Mosterøy herred. Forretningen er forlangt av Jørgen Aske

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn alle.

Ved forretningen møtte:[3]) Martin L. Hodnefjell
Bernhard Aske
Arne Haugvallstad

Mennene valgte til formann Arne Haugvallstad.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Eiin går ut frå sjøen i sørvestre hjørna av den fråskilde parsell til det ei vestlegaste kross. Går derifrå i nordlig leid 19 m. til bredkanten. Vinklar her og går 49 m. i N.O. til stein m. v., vinklar her og går 26 m. til stein m. v. Går so 54 i S.V. til kanten. Vinklar her og går so sjøen 39 m. attende til utgangsstaden.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Oppsetjing og vedlikehald av gjerde
påkviler Kjøparen. Den fråskilde
parten har vegrett over utmarka
åt hovudbruket. Kjøparen har
rett til å grava vassbrønn i
utmarka åt hovudbruket mot
å halde han forsvarleg lukka.
Dei bruk på gr. nr. 6 som har
farerett må få kjøre til å
henta kjøren frå den fråskilde
parten.

Vedtatt:
Jørgen Askil Engh Andreassen

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Fell leirt

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? — " —

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? — " —

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? —

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? stemt, Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har tått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 4 mark 19 øre.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Hausyn.

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Påkuller Kjøperen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av parterne påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal utgiftene i forretningen inntas bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at lensmannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Arne Hauge Vallestad

Martin Rødneseid Benlaed Lode

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved .....

Den fraskilte del har fått g.nr. 6 br.nr. 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/1406/45
Uthentet 2025-02-25 12:29

Skjøte[1)]

Returneres til:
SR-Eiendom as 1
Domkirkeplassen 1, Pb. 167
4001 STAVANGER
Tlf. 51 50 90 90, Fax 51 89 44 52

Rett kopi bekreftes
SR-Eiendom as 1
Gerd Oslie

TINGLYST
24 MAR 1998
RYFYLKE SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 1406

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1142	RENNESØY	46	34			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32. 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [X] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.200.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

Kr 1.200.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4)]	Navn	Ideell andel
21 12 14 [redacted]	Ingolf Andreassen	1/1

Doknr: 1406 Tinglyst: 24.03.1998 Emb.045
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
08 06 66 [redacted]	Pål Morterud	[X] Ja [ ] Nei	1/2
21 01 68 [redacted]	Siv Eintveit Morterud	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ingolf Andreassen og Gurine Andreassen har en personlig, tidsbestemt bruksrett til eiendommen fram til 1. januar 2000.
Bruksretten skal til enhver tid ha prioritet etter lån som påheftes eiendommen.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/1406/45
Uthentet 2025-02-25 12:29

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Stavanger 19/3-98

X Utsteders underskrift 6) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ingolf Andreassen INGOLF ANDREASSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

X Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gurine Andreassen GURINE ANDREASSEN

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
John Kristiansen JOHN KRISTIANSEN
Adresse
FAGERSTØLVN 15, 4027 STAVANGER

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arnfinn Høigård ARNFINN HØIGÅRD
Adresse
SR-Eiendom as 1

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/2045/45
Uthentet 2025-02-25 12:27

13 AUG. 1966

Stpl.m. kr. 10.— påklebet.
Ryfylke Sorenskriverembete 13/8-66
P.K.P.

Dagbok nr. 2045 1966
Ryfylke sorenskriverembete

Erklæring om vegrett.

Undertegnede Lars O. Aske som eier av gnr.46 bnr. 22 i Rennesöy gi̊r herved Per Egil Haavik, bnr. 52 - Margit Haavik, bnr. 53 - Martin Sande, bnr. 27 og Ingolf Andreassen, bnr. 34, rett til 2 meters kjöreveg i flukt med bnr. 50's gjerde.

Vegstrekningen er ca. 150 meter.

Som vederlag har Lars O. Aske fått kr. 250,- av nr. 1 og 2 isammen og av nr. 3 og 4 hver kr. 250,-.

Assje, 10/8 1966.

Lars O. Aske

Lars O. Aske.

Vi bekrefter at Lars O. Aske har undertegnet i vårt nærvær. Han er over 21 år.

Assje, 10/8 1966.

1 Tabitha Aske 2 Oskar Andreassen

Vedtas:

1 .....

2 .....

3 .....

4 .....

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bukkavarden 33
Gnr. 246 Bnr. 34 og Gnr. 246 Bnr. 256 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0052

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: / 92 84 38 34

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater

Notater