PRIVATMEGLEREN

HØGASTEVEGEN 87

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Fritidsbolig

Høgastevegen 87 , 4164 FOGN

STAVANGER kommune

gnr. 129, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2938 **Eiendomsverdi ref nr:** MV9296

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

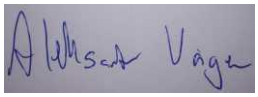
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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.

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

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

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 2020 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong/tre.
Takformen er flatt tak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 2 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
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/grøntareal.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligen har protanmembran som taktekking.
Tekkingen er fra 2020.

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning samt pussede plater.

Boligens takform er flat, og er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige beslag.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2020.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2020.

Det er en terrasse utenfor inngangspartiet, på 16m2.

Det er også en terrasse utenfor stue/kjøkken/bad, på 14m2.

Terrassene har terrassebord som gulv.

Det er en utvendig ståltrapp opp til hoveddøren.

Det er en tretrapp fra den ene terrassen, og ut i hagen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulvet. Det er malt gips og treplater på veggene. I taket er det panel.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Underetasjen har parkett, malt gips på veggene og panel i taket.

Boligen har bjelkelag av tre og etasjeskiller av betong, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

Boligen har en isolert stålpipe fra byggeår.
Det er en peis i stuen.

Det er en krypkjeller under deler av boligen.

Boligen har innvendige, stedbygde skyvedører av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet har flis på veggene, samt malt gips.
I taket er det malt gips.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har en elektrisk vifte i taket, samt en luftespalte i skyvedøren.

Bad underetasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er en vegghengt vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg.
Badet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte i skyvedøren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Svane.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein/granitt.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, treplater på veggene og panel i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator nedsenket i koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på teknisk rom i underetasjen, samt et fordelerskap på boden i 1. etasje.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ventilering via miniventilasjon, elektrisk vifte og veggventil.

Boligen har en varmepumpe ved kjøkkenet.
Varmepumpen er fra 2021.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2020, og er plassert på teknisk rom i underetasjen.
Det er montert et sluk i gulvet her.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen står på fjell, og regnes derfor som en stabil byggegrunn.

Boligen har drenering fra byggeår, og er plassert på det høyeste punktet på tomten.

Deler av boligens grunnmur er fra 1968, fra tidligere fritidsbolig.
Det er også stedstøpt ringmur fra 2020.
Murene er av betong.

Det er en støttemur ved inngangspartiet, av stedstøpt betong.

Det er fall vekk fra boligen, stedvis fyllt inntil grunnmuren med drenerende masser.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.
Boligen er tilkoblet et privat minirenseanlegg, som har overløp ut i egen grunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

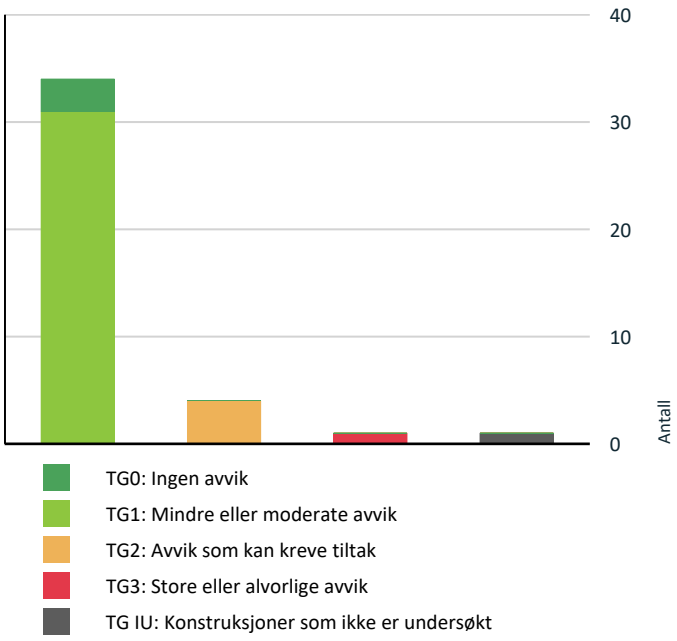
I underetasjen er det ikke tegnet interninngang mellom bad og soverom. Det bør sjekkes med kommunen om dette er søknadspliktig.
Det er endret på en vegg i 1. etasje, på badet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

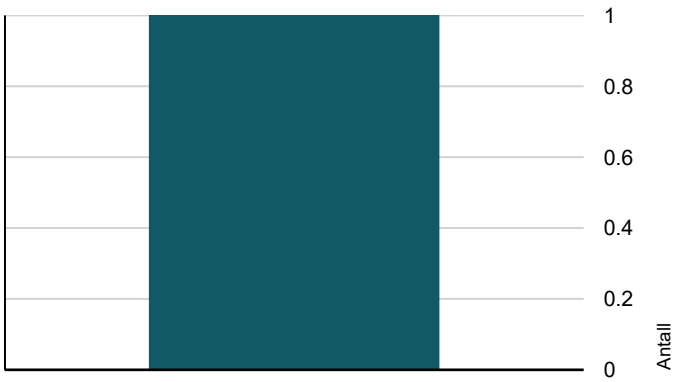
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1 Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling - 1 Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2020

Kommentar
Boligen er ferdigstilt i 2020. Deler av grunnmur og krypkjeller er fra tidligere hytte, som var ferdigstilt i 1968. 2020 er derfor satt som byggeår.

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for noe fremtidig vedlikehold, utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har protanmembran som taktekking.
Tekkingen er fra 2020.
Tilstandsgraden er satt basert på alder og beskrivelser.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning samt pussede plater.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er flat, og er bygget opp av sperr og dragere. Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige beslag.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2020.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2020.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse utenfor inngangspartiet, på 16m2.

Det er også en terrasse utenfor stue/kjøkken/bad, på 14m2.

Terrassene har terrassebord som gulv.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig ståltrapp opp til hoveddøren.

Det er en tretrapp fra den ene terrassen, og ut i hagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulvet. Det er malt gips og treplater på veggene. I taket er det panel.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Underetasjen har parkett, malt gips på veggene og panel i taket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre og etasjeskiller av betong, fra byggeår.
Underetasjen har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt flere steder i etasjen.
Underetasje: 7mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en isolert stålpipe fra byggeår.
Det er en peis i stuen.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av boligen.
Krypkjelleren har ikke tilkomst, men er ventilert via veggventiler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales at det etableres tilgang til krypkjelleren, slik at denne jevnlig kan kontrolleres for fukt og andre risikoer som krypkjellere har.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige, stedbygde skyvedører av tre.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er et badekar ved soveromsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er plassert et badekar ved soveromsløsningen. Området rundt badekaret er ikke bygget som et våtrom, selv om det er et sluk under badekaret, og en elektrisk vifte i taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres membran, våtsoner og fall iht. TEK17. Dette for å sikre følgeskader ved bruk av badekaret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene, samt malt gips.
I taket er det malt gips.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er i våtsonen til dusjen.
Det er malt gips/gips med membran på veggene i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å lukke avviket vedrørende de slette veggene, må det etableres en fuktbestandig løsning på veggene, som tåler dusjing over tid - for eksempel fliser.

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat/uten membranoppbrett.
Det er flatt gulv utenfor dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 1-2 cm fall.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 1:100-fall på hele gulvet, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket, iht. krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i taket, samt en luftespalte i skyvedøren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra området ved dusjsonen, og inn mot dusjsonen.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Varmekablene er avslått på befaringsdagen.
Dørterskelen er flat.
Det er flatt gulv utenfor dusjsonen.
Dusjsonen er nedsenket med 5mm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet mangler fall på 1:100 utenfor dusjsonen, da det ikke er membranoppbrett ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har en vegghengt vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte i skyvedøren.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.
Eier opplyser at badet er brukt ca. 5 ganger siden ferdigstillelse.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Svane.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein/granitt.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, treplater på veggene og panel i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator nedsenket i koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på teknisk rom i underetasjen, samt et fordelerskap på boden i 1. etasje.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via miniventilasjon, elektrisk vifte og veggventil.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe ved kjøkkenet.
Varmepumpen er fra 2021.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2020, og er plassert på teknisk rom i underetasjen.
Det er montert et sluk i gulvet her.

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.

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. **Nei**

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

Generell kommentar

Det mangler kursfortegnelse. Denne bør utarbeides.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen står på fjell, og regnes derfor som en stabil byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår, og er plassert på det høyeste punktet på tomten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Deler av boligens grunnmur er fra 1968, fra tidligere fritidsbolig. Det er også stedstøpt ringmur fra 2020.
Murene er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur ved inngangspartiet, av stedstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall vekk fra boligen, stedvis fyllt inntil grunnmuren med drenerende masser.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.
Boligen er tilkoblet et privat minirenseanlegg, som har overløp ut i egen grunn.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløpere i ståltrappen opp til hoveddøren.
Det mangler sikring ved terrassen, ved trappen.
Utvendig tretrapp mangler rekkverk. Det mangler også rekkverk ved støttemur ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk/sikring/håndløpere må monteres iht. krav fra byggeår.









Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthuset er kun oppmålt, ikke vurdert.

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

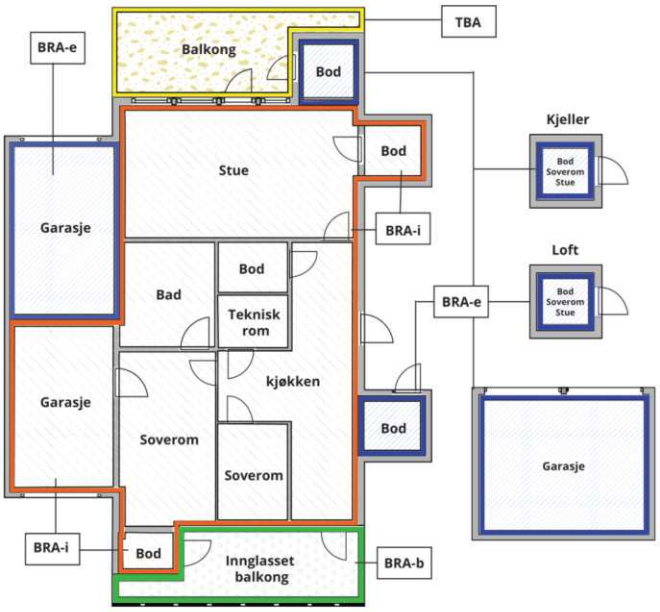
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	78			78	30
Underetasje		13		13	
SUM	**78**	**13**			**30**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken/soverom, bod med vaskeromsløsning, bad		
Underetasje		Soverom, bad, teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I underetasjen er det ikke tegnet interninngang mellom bad og soverom. Det bør sjekkes med kommunen om dette er søknadspliktig.
Det er endret på en vegg i 1. etasje, på badet. Endringen er ikke søknadspliktig.

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2, entré	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Liv Bottolfs	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	129	8		0	2644.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høgastevegen 87

Hjemmelshaver
Bottolfs Liv

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet privat avløpsnett.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med uteområder/grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om forkjøpsrett og hundehold, fra 1959.
Det foreligger også en bestemmelse om vannrett, fra 1958.

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
Energirapport	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260048
Addresse	Høgastevegen 87		
Postnr.	4164	Sted	FOGN
Selgers navn	Liv Bottolfs		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

8820827

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

2017

Når kjøpte du eiendommen?

2017

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Finnøy Elektro

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Da jeg kjøpte eiendommen i 2017 stod det en gammel hytte der uten strøm, vann og avløp. Den ble revet. Ny arkitekttegnet hytte med alle bekvemmeligheter ble oppført. Innflytting desember 2020.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Liv Bottolfs*

Initialer selger:
L B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Høgastevegen 87, 4164 FOGN	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296482**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **172489559**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **8**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
121,05 kWh/m²	**13 697 kWh**

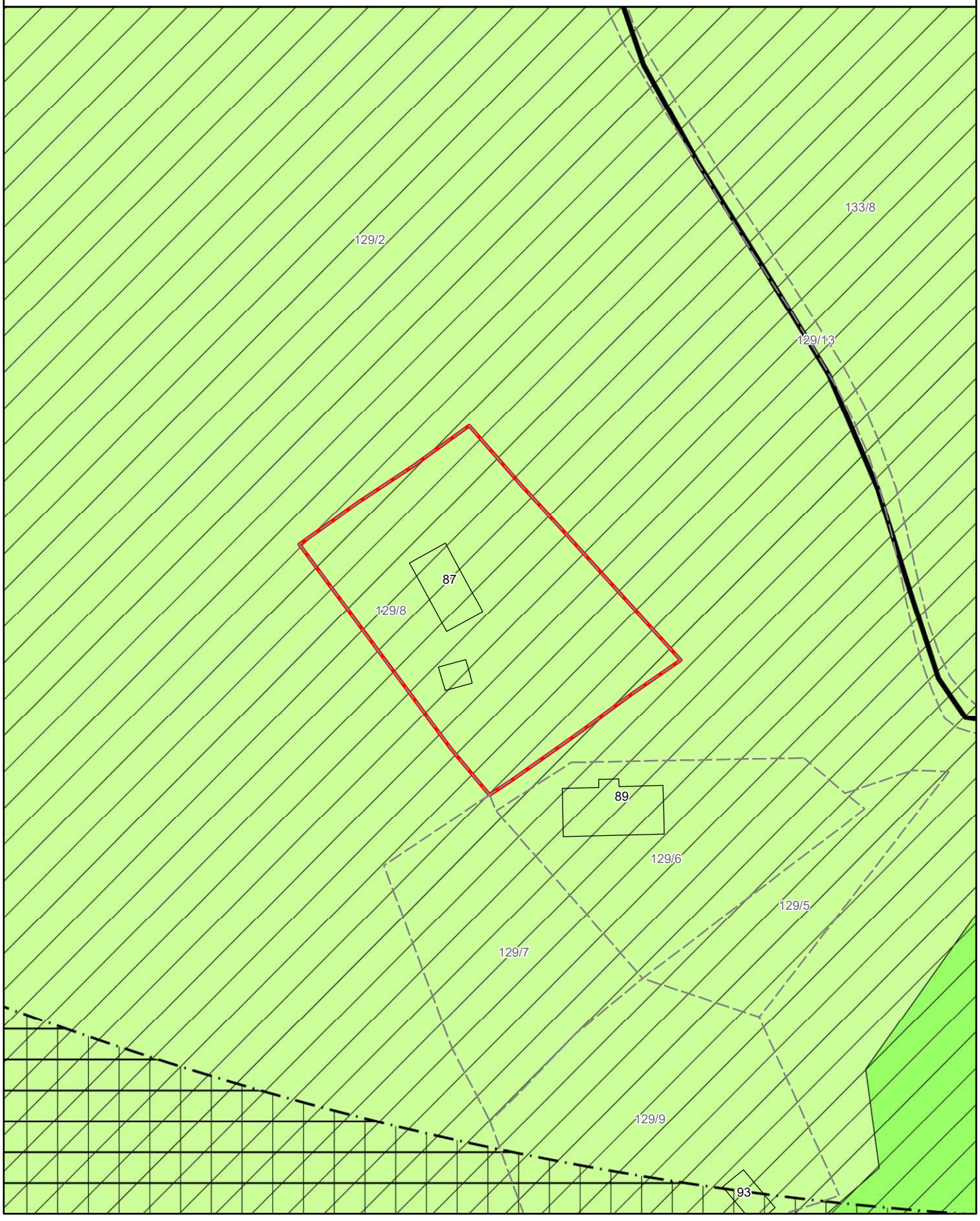
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 129/8/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **21.04.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	129	**Bruksnr**	8	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner bunn
Bebyggelsesplaner
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner
Kommunedelplaner
Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	2644.29 kvm
Hensynsonenavn	H530_21
Kpangitthensyn	530 - Hensyn friluftsliv
Areal	2644.29 kvm
Omrnavn	LNFR319
Kparealformal	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	24.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	129	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Høgastevegen 87						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	129/2
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	5 939,38

* 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)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Liv Bottolfs
Høgastevegen 87
4164 FOGN

Dato: 28.07.2021
Saksnummer: 20/05308-11
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 129/8 - Tilbygg og ombygging hytte

Byggestedsadresse	Høgastevegen 87
Tiltakshaver	Liv Bottolfs
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.12.2020, midlertidig brukstillatelse datert 23.12.2020, varsel om riving av uthus datert 27.05.2021 og din tilbakemelding på vårt varsel, mottatt 16.06.2021.

Uthuset ble godkjent den 13.12.1989, og i grunnlag for takst og skatt på eksisterende hytte er det angitt 92 m2 for 1.etg og 27m2 for kjelleretg, totalt 119m2 BRA.

Ny hytte etter ombygging har også et samlet bruksareal på 119m2.
Med bakgrunn i at ombygd hytte har det samme bruksarealet som opprinnelig hytte, frafalles krav om riving av uthus.

Kommunens vedtak
Ferdigattest for tiltaket utstedes. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er delvis utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 07.11.2018.
Vilkår 4 i byggetillatelsen om riving av uthus utgår, med begrunnelse angitt øverst i dokumentet.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 23.12.2020.

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

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

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Østhus Bygg & Maskin AS
Runestad
4164 FOGN

Dato: 23.12.2020
Saksnummer: 20/05308-5
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 129/8 – Tilbygg og ombygging hytte

Byggestedsadresse	Høgastevegen 87
Ansvarlig søker	Østhus Bygg & Maskin AS
Tiltakshaver	Liv Bottolfs

Vi viser til søknad om ferdigattest, mottatt 10.12.2020.
I søknaden opplyses det at alle vilkår er oppfylt, unntatt rammetillatelsens vilkår nr.4 om fjerning av uthus før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er utstedt.
Det opplyses også at tiltakshaver har søkt om å få fritak fra vilkår om riving.

Søknad om ferdigattest omgjøres til søknad om midlertidig brukstillatelse da det er usikkerhet rundt uthuset.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 07.11.2018.
Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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

Byggesaken skal avsluttes med ferdigattest
Det er opplyst at vilkår om fjerning av uthus ikke er oppfylt, og at tiltakshaver har søkt om fritak for dette.
Seksjon byggesak har pr.dags dato **ikke** registrert søknad om byggetillatelse for uthuset.
Søknad om byggetillatelse må innsendes innen 20.01.2021, og eventuelle vilkår i et vedtak om uthuset må oppfylles før søknad om ferdigattest kan innsendes.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

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

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

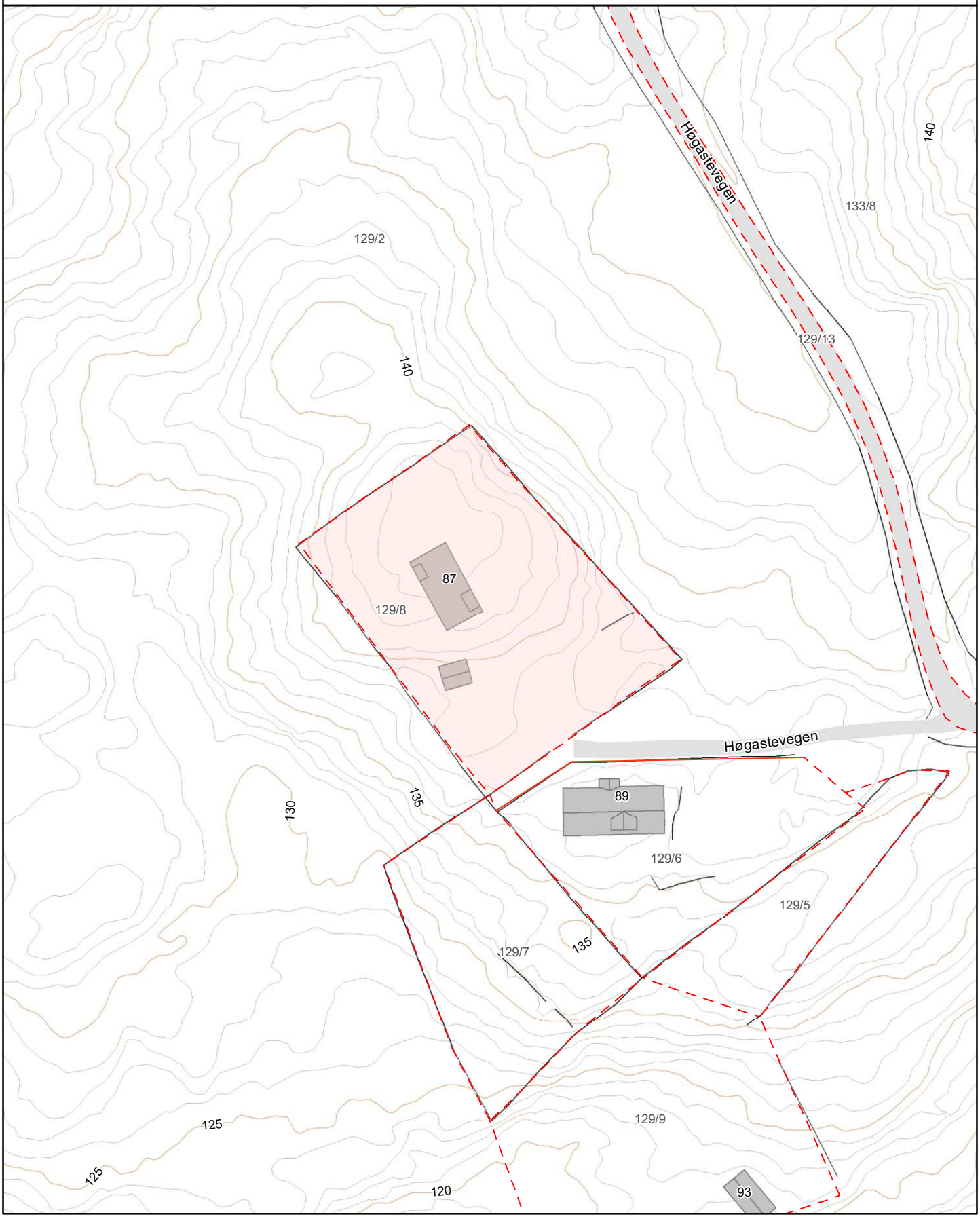
Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 129/8/0/0
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

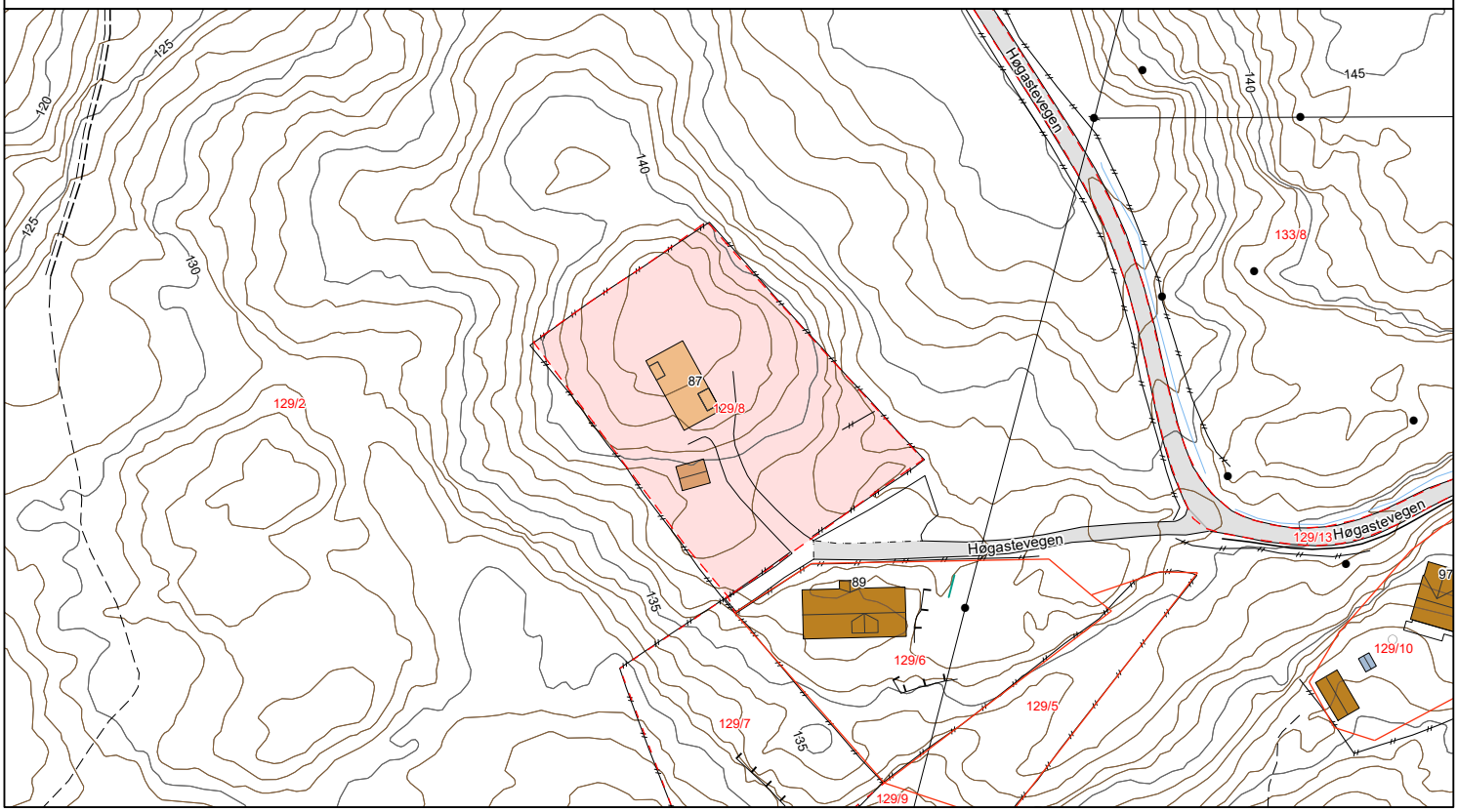


Oversiktskart

Adresse: **Høgastevegen 87, 4164 Fogn**
Gnr/Bnr: **1103/129/8/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2644 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

N



Matrikkelkart

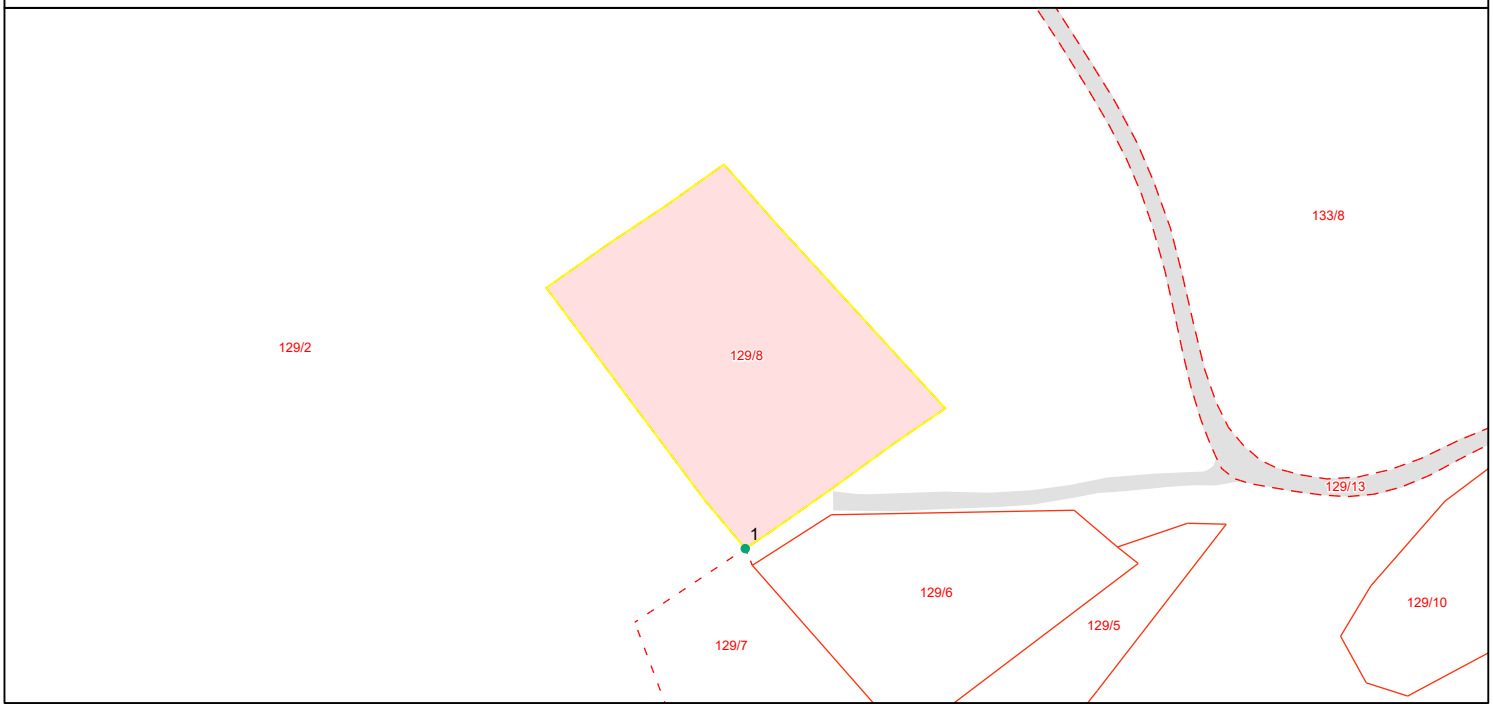
Adresse: **Høgastevegen 87, 4164 Fogn**
Gnr/Bnr: **1103/129/8/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2644 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.04.2026

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: 2644 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6559710.15	323593.54	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalt stereoinstrument	26	209.59	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.04.2026 10:44

Eiendom 1103-129/8 Solsett

Bruksnavn	Solsett				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.09.1958	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	129	Beregnet areal	2644,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	8	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Høgastevegen 87	4164 Fogn	Trevland	Fogn	Talgje

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.09.1958	Skylddeling	1103-129/8	Mottaker	0
		1103-129/2	Avgiver	0
01.01.2020	Omnummerering	1103-129/8	Mottaker	0
22.04.2020	Annen forretningstype	1103-129/6	Berørt	0
		1103-129/5	Berørt	0
		1103-129/8	Berørt	0
		1103-129/2	Berørt	0
		1103-129/7	Berørt	0
20.04.2021	Annen forretningstype	1103-129/8	Avgiver	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Bygningsnr	172489559			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	31.12.1970	Areal, annet (bruk/brutto)	119/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	119/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	101/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	119	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	92/0	92/0
K01	Kjelleretasje	0	0/0	27/0	27/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb

Bygningsnr	172489567	Sefrak	Nei

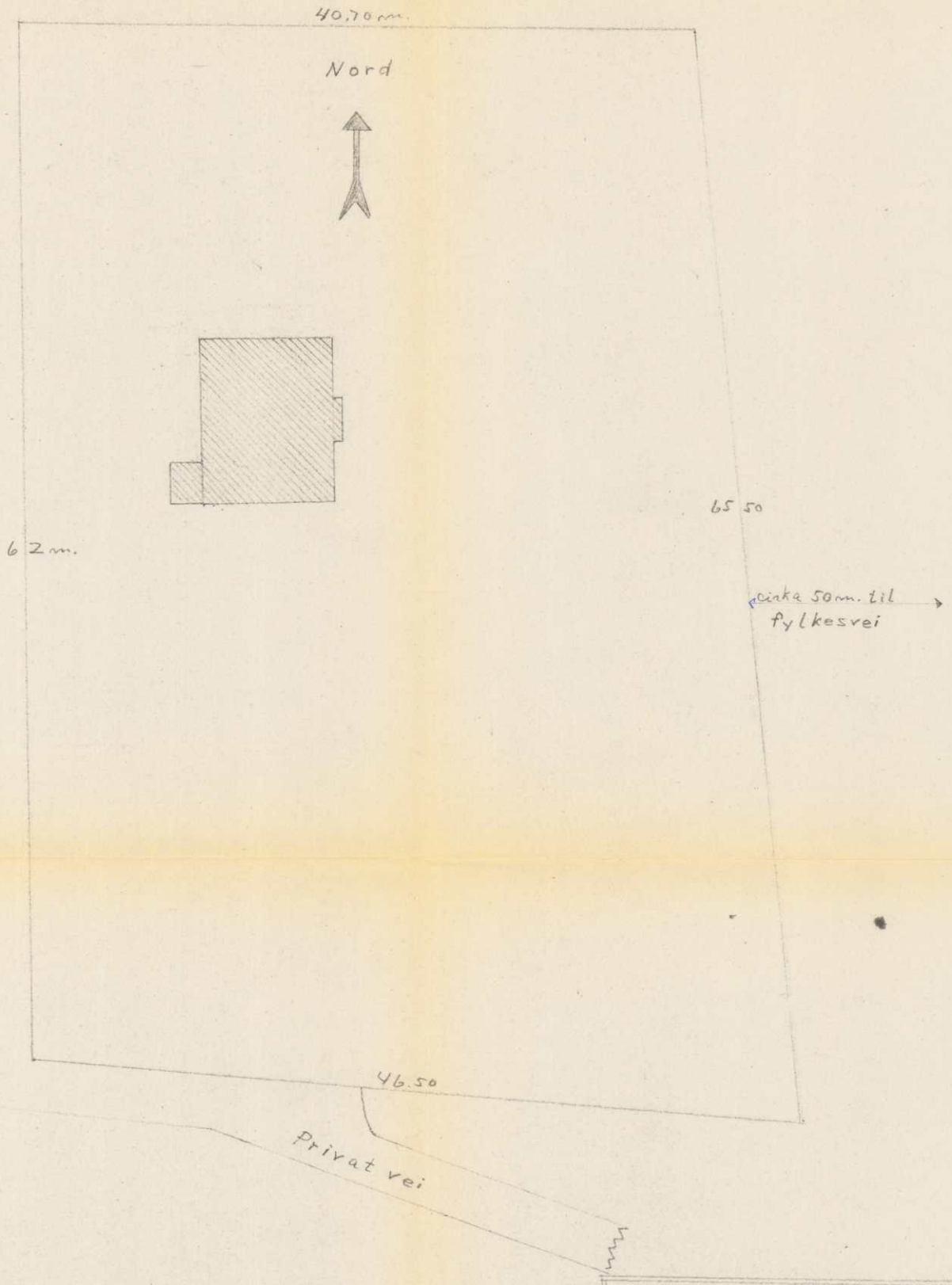
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	16/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	16/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

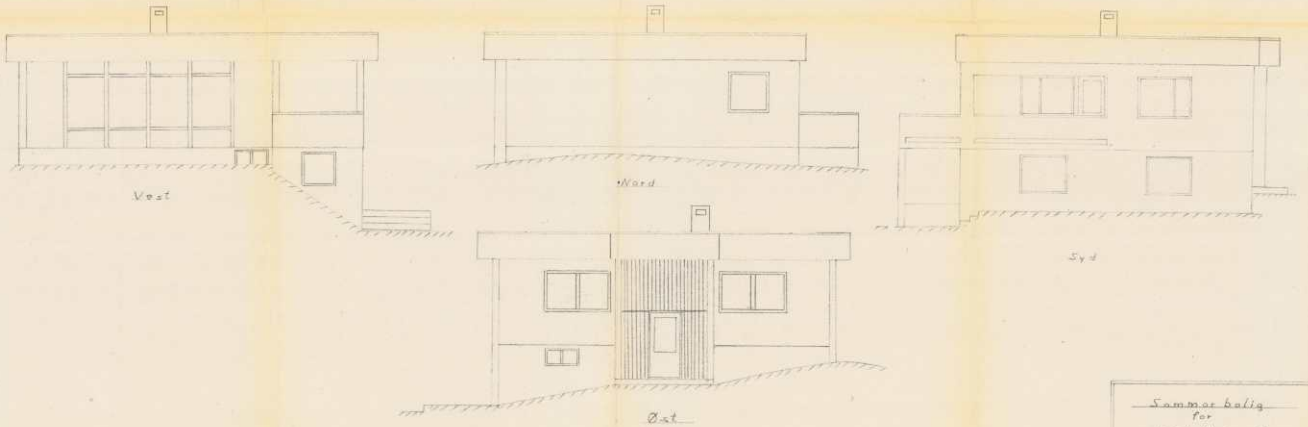
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

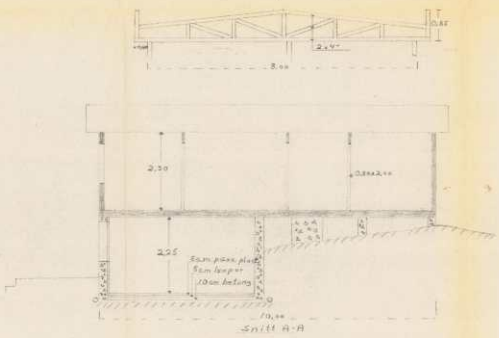
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	16/0	16/0



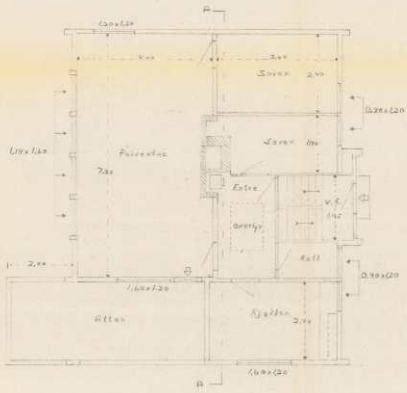
Plan av tomt.
gr. 29 br. 8 Langeland
Hans Skaug Fogn



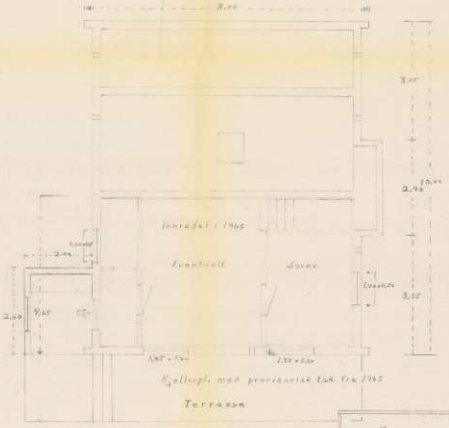
Sommerbolig
for
Famil. Hans Skaug
Oslo
2/4 70 Aff Johnsen



Snitt A-A



Gulvplan



Sommer bolig
for
Famil. Hans Skaug
Oslo
3/4.70 Aftjohnsen

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Finnøy	Bygningsråd	Judaberg	24/6-70.

Sak nr.

35/70.

Søknad 20/5-70 fra herr Hans E. Skaug, Oslo, om byggetillatelse for tilbygg til hytte på Fogn, gnr. 29, bnr. 8, "Solsett" i Finnøy kommune.

Vedtak:

Finnøy Bygningsråd finner å kunne tilrå at herr Hans E. Skaug får byggetillatelse og dispensasjon fra vedtekten til § 82 i bygningsloven for oppførelse av påbygg til eksisterende bygning.
Vedtaket må godkjennes av fylkesmannen.

Sign.

p.p. Finnøy Bygningsråd

Karl S Nærland

Karl S. Nærland

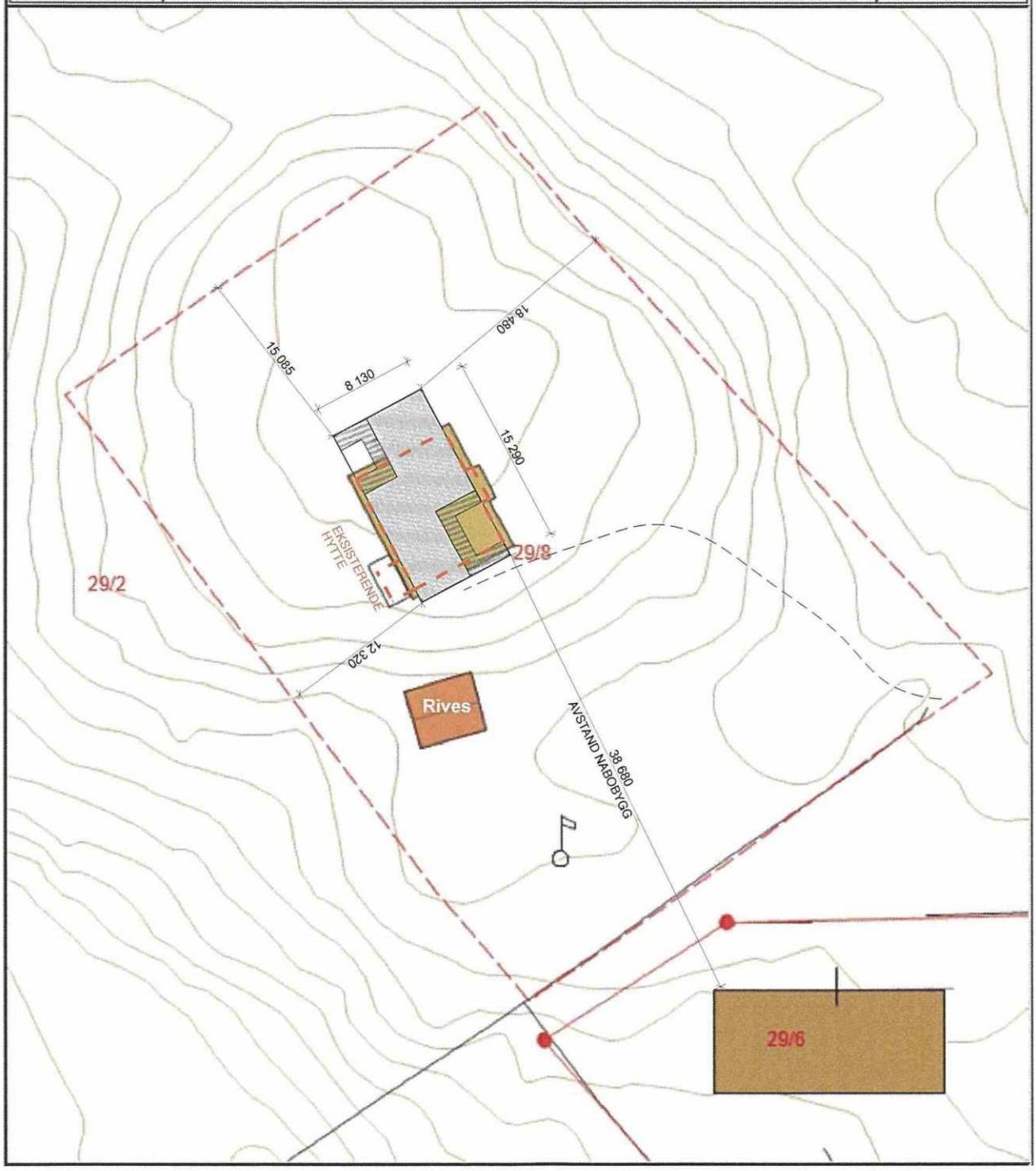
Utskrift sendt til

Herr Hans E. Skaug

Fylkesmannen i Rogaland

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 8	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
FINNØY KOMMUNE	Dato: 2/7-2018 Sign:			Målestokk 1:500



Arkitekt	Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr.
G Arkitekter as Ryfylkegaten 22 4014 Stavanger t: 90217774 m:gsj@gark.no	**Situasjonsplan**	**1085**	**04.09.2018**	**29/8**	**1:500**	**A10-01**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn** **Liv Bottolfs**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll: **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID

Finnøy kommune
06 SEPT 2018
J.nr.: 18/7546

g a r k

g arkitekter as
Ryfylkegaten 22
4014 STAVANGER

Org.nr. 990 735 581

Tlf: +47 90217774
gsj@gark.no

Finnøy Kommune

Byggesak 04.09.2018

Følgebrev ombygging og tilbygg av eldre hytte samt riving av hovedplan. G.nr/B.nr 29/8 , 4164 Fogn. I tillegg rives eksisterende uthus

Dette er en revidert søknad på bakgrunn av opplysninger som er kommet frem i etterkant av første utsendte rammesøknad. Naboer er varslet i et revidert nabovarsel.
Søknaden gjelder ombygging og tilbygg av eldre hytte på Fogn, Finnøy Kommune.
Samt riving av eksisterende uthus som ikke byggegodkjent.

Tomten er i dag bebygd med en fritidsbolig som er svært falleferdig og til sjenanse for sine omgivelser. Hytten er ikke beboelig i forhold til dagens standard og krav. Den eksisterende hytte har saltak og forholder seg "klumpete"i terrenget. Den ombygde hytten ønskes 1,5 m lavere enn eksisterende hytte, har flatt tak og er smalere og litt lengre slik at den følger terreng og omgivelser på en bedre måte enn eksisterende hytte. Intensjonen er å ta opp materialitet fra omgivelsene slik at hytten mest mulig går i ett med sine omgivelser noe dagens hytte ikke gjør. Terrenget tilpasses rundt hytten, man ønsker å bevare og styrke tomten som en naturtomt og terrenginngrep skal være minimale. Hytten skal gå i ett med sine omgivelser og være en "hytte i naturen". I tillegg rives eksisterende uthus.

Etter oppmåling og opptegning av eksisterende hytte viser den en BRA på 114,5 m2. Da hytten er av eldre dato uten riktige gjengitte tegninger, kan vi vanskelig forholde oss til annet enn det som foreligger som eksisterende bygg. Eksisterende murer i kjelleretasjen og krypkjeller benyttes og suppleres med en enkel lav grunnmur på fjell der hvor det ønskes en mindre utvidelse. Her er fjellet delvis synlig og man ønsker smått å dandere terrenget i etterkant slik man får den naturtomten som etterstrebes.

Omsøkt hytte vil ha et samlet areal på 119,0 m2 BRA. Dette inkluderer ny del og ombygging av eksisterende hytte.

Det følger en dispensasjon med søknaden da tiltakets tomt ligger innenfor et LNF området.

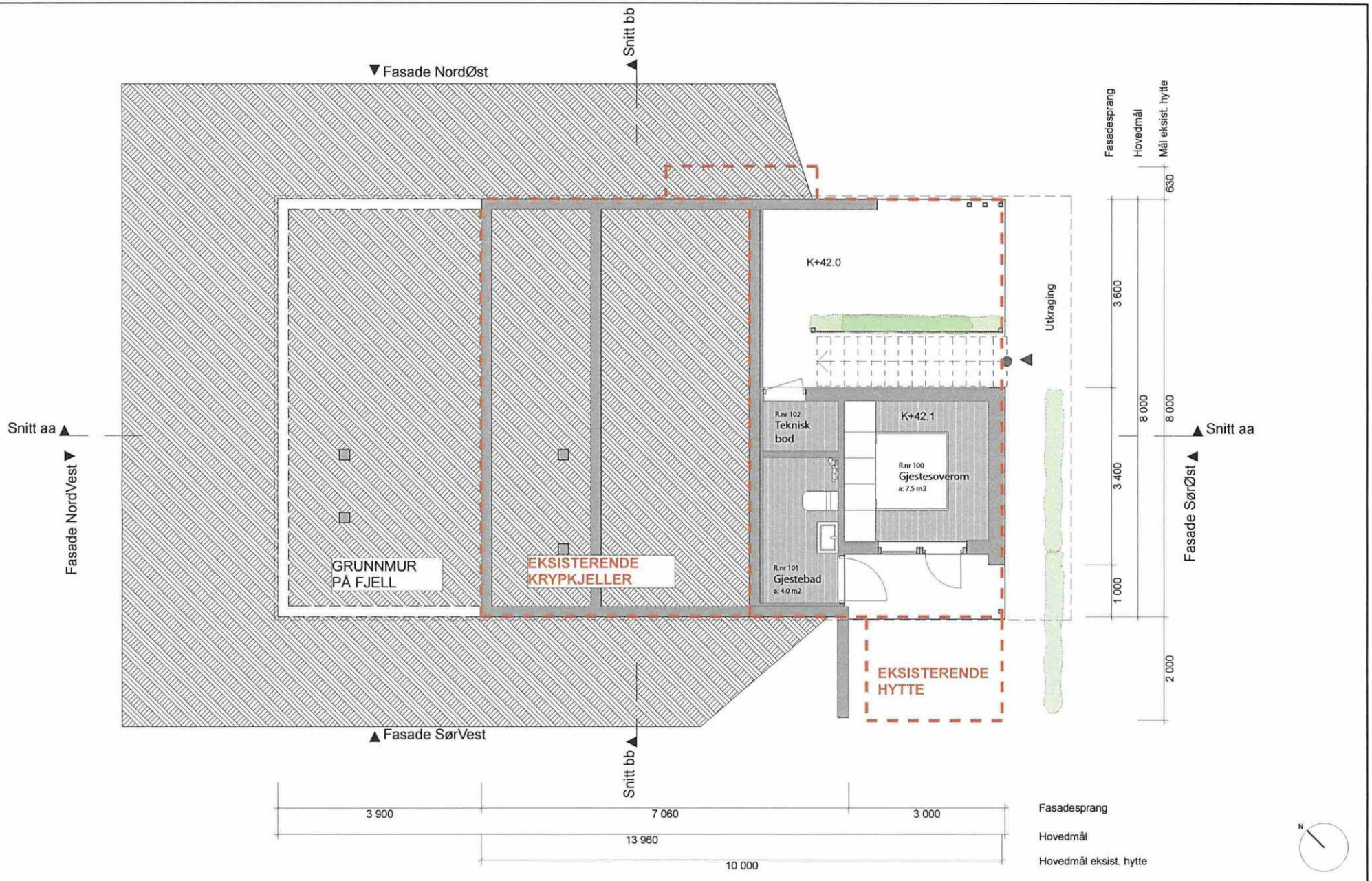
Det følger ingen merknader ved nabovarsel. Tiltakshaver har kun fått positive tilbakemeldinger fra omkringliggende naboer.

Vennlig hilsen

.....

siv.ark.mnal Gaute Stray Jensen

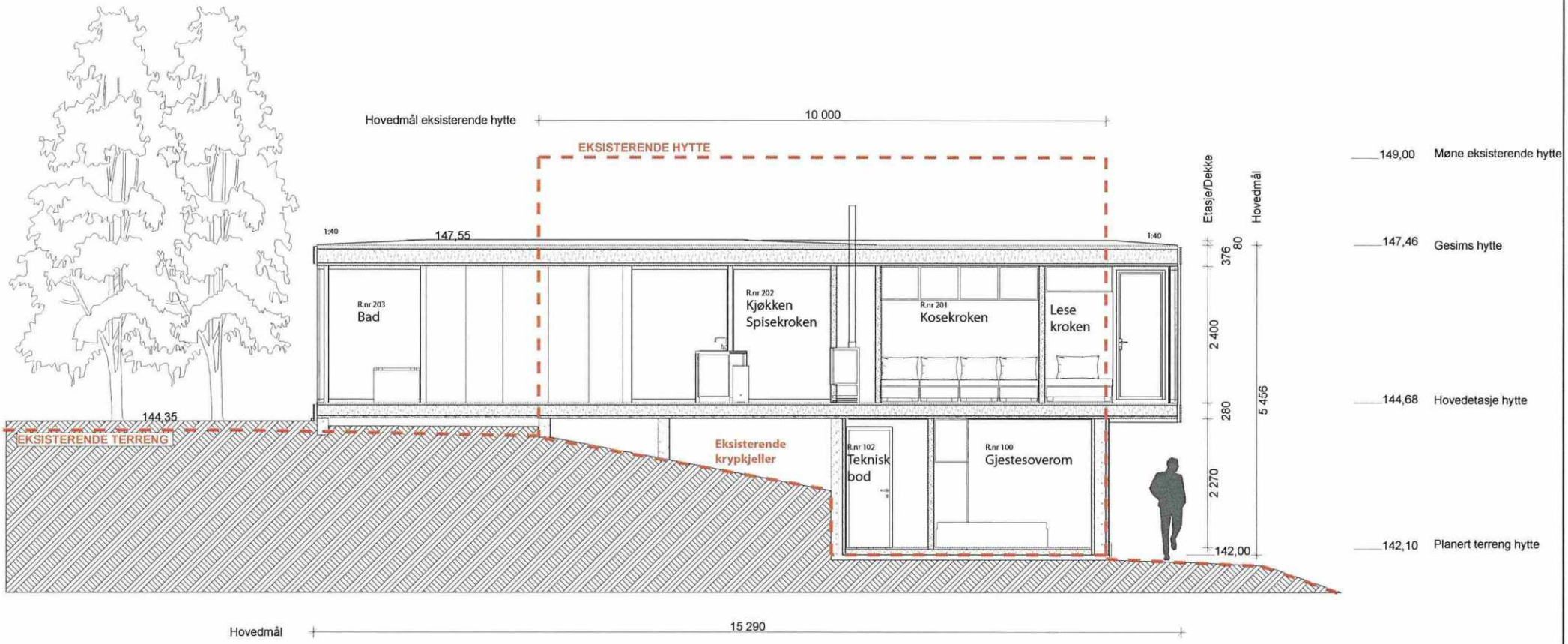
g arkitekter as



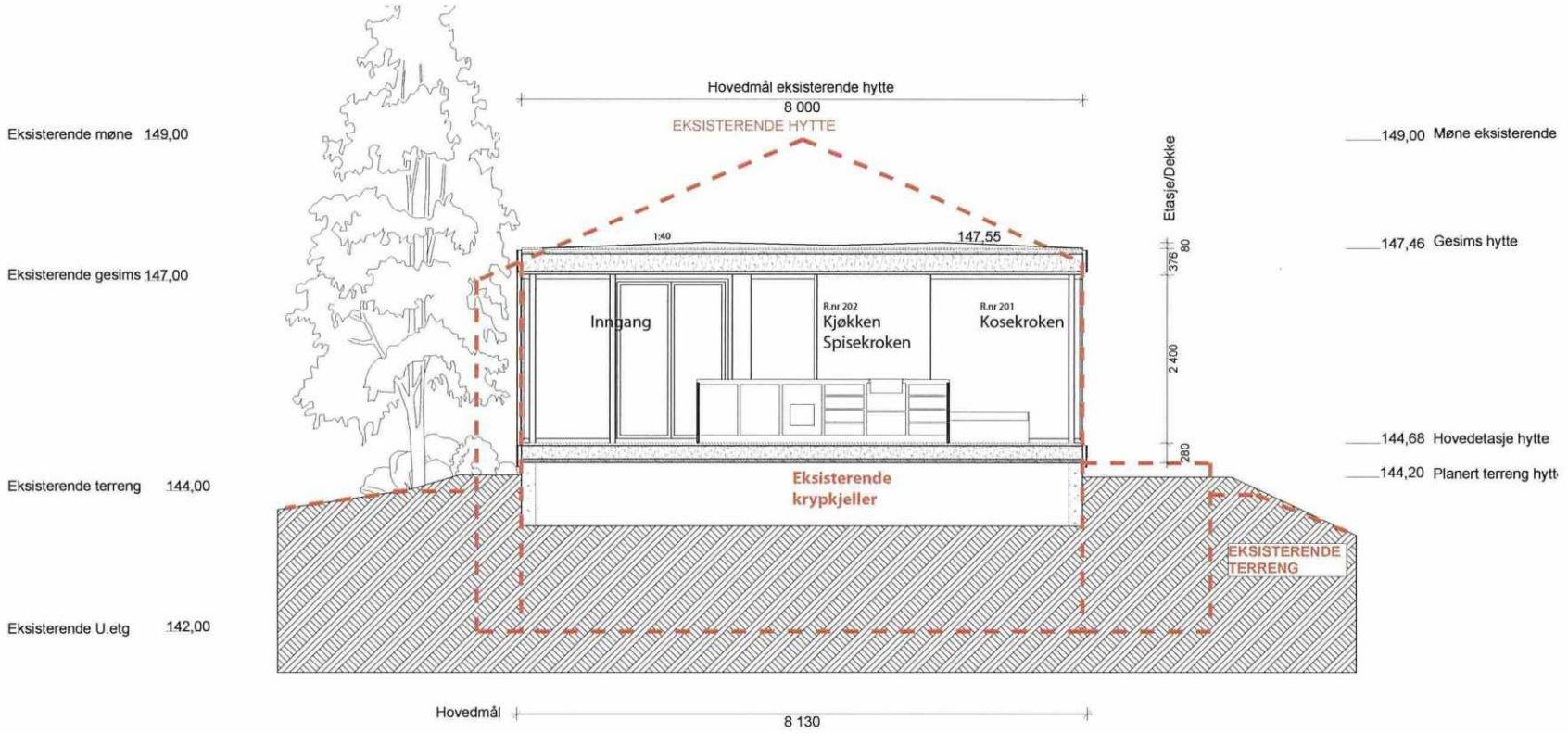
Arkitekt **G Arkitekter as** Ryfylkegaten 22 4014 Stavanger t: 90217774 m:gsj@gark.no	Tegning **Plan 1. Etasje**		Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A20-01**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn**	Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15 4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID



Arkitekt **G Arkitekter as** Ryfylkegaten 22 4014 Stavanger t: 90217774 m:gsj@gark.no	Tegning **Plan 2. Etasje**	Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A20-02**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn** Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15 4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID



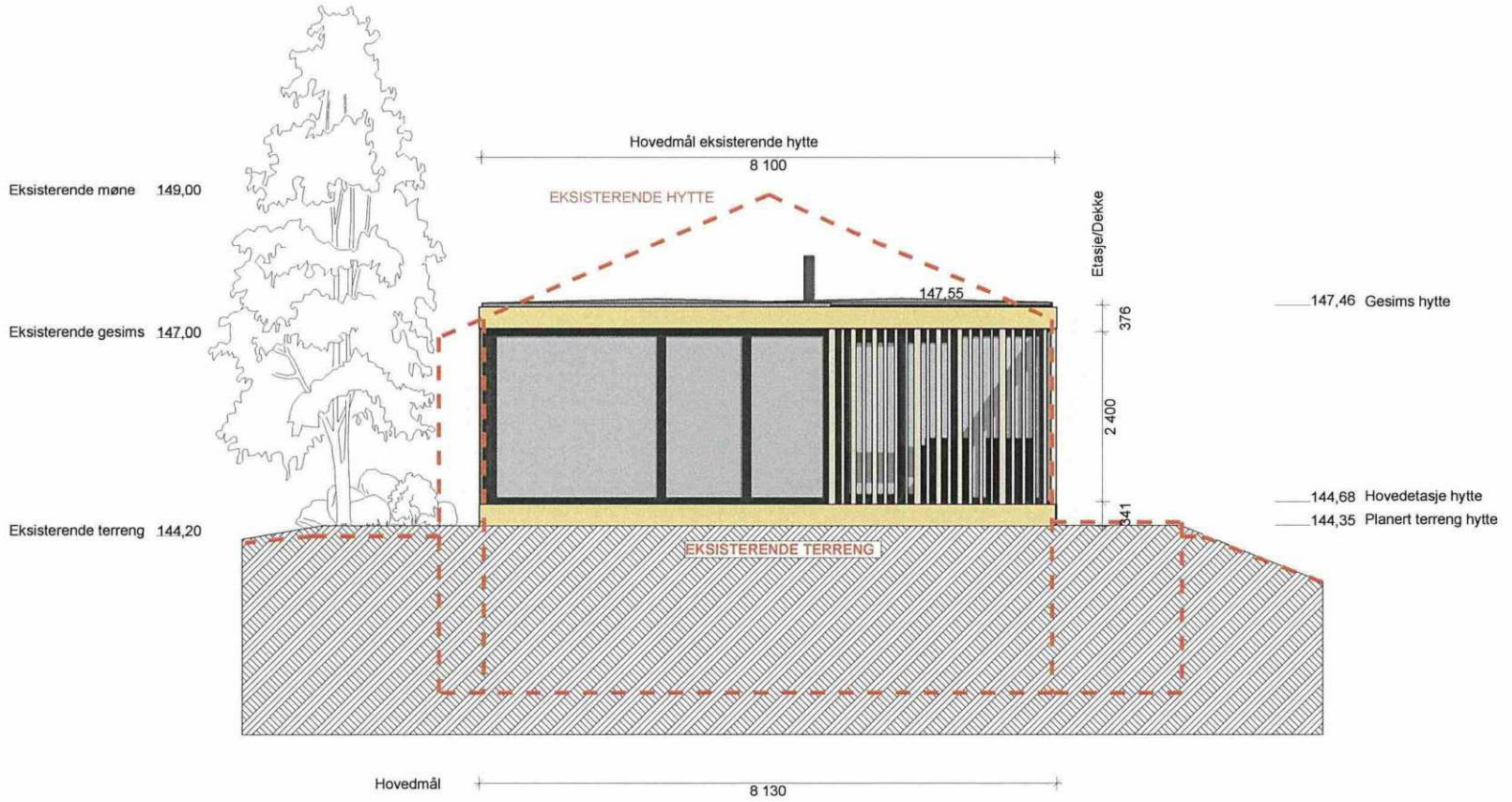
Arkitekt **G Arkitekter as** Ryfylkegaten 22 4014 Stavanger t: 90217774 m:gsj@gark.no	Tegning **Snitt aa**		Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A30-01**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn**	Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15 4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID



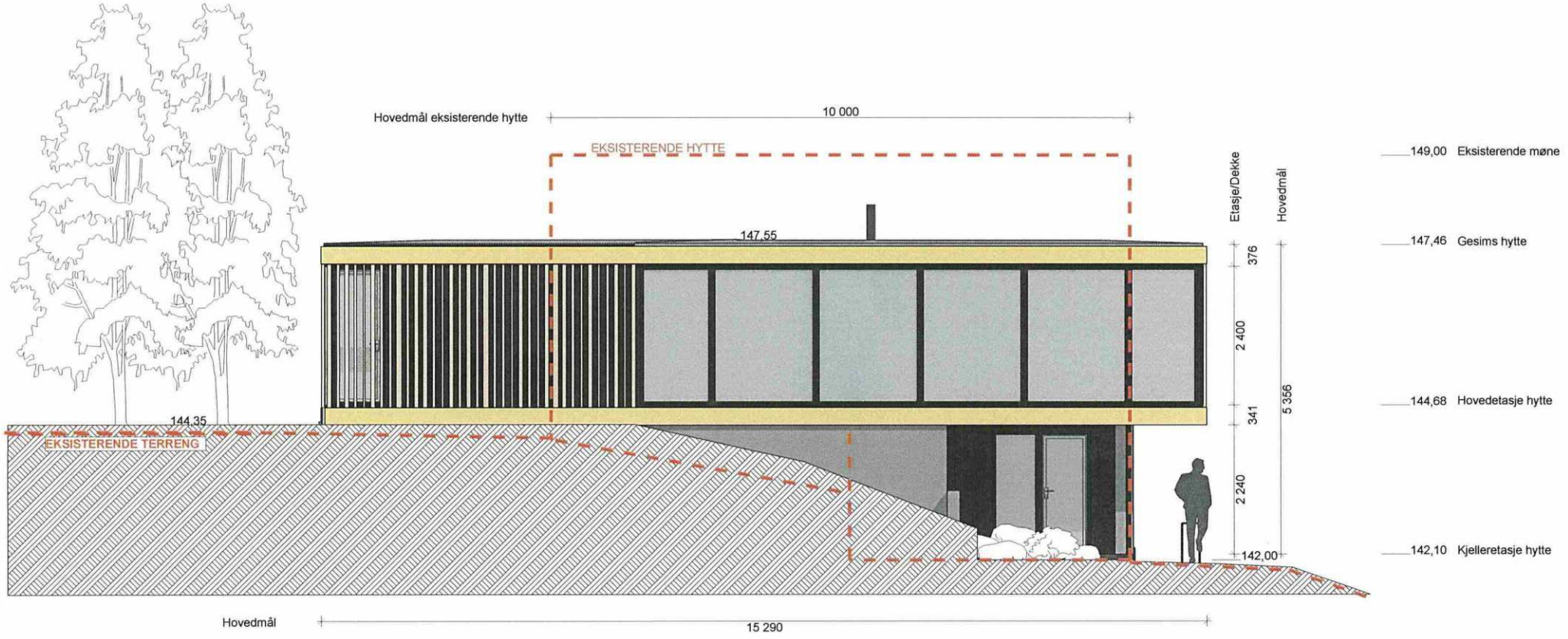
Arkitekt **G Arkitekter as** **Ryfylkegaten 22** **4014 Stavanger** **t: 90217774 m:gsj@gark.no**	Tegning **Snitt bb**		Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A30-02**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn**	Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15** **4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID



Arkitekt **G Arkitekter as** **Ryfylkegaten 22** **4014 Stavanger** **t: 90217774 m:gsj@gark.no**	Tegning **Fasade SørØst**		Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A40-01**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn**	Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15** **4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID



Arkitekt **G Arkitekter as** Ryfylkegaten 22 4014 Stavanger t: 90217774 m:gsj@gark.no	Tegning **Fasade NordVest**		Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A40-02**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn**	Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15 4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID



Arkitekt **G Arkitekter as** Ryfylkegaten 22 4014 Stavanger t: 90217774 m:gsj@gark.no	Tegning **Fasade SørVest**		Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A40-03**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn**	Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15** **4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID



Arkitekt **G Arkitekter as** **Ryfylkegaten 22** **4014 Stavanger** **t: 90217774 m:gsj@gark.no**	Tegning **Fasade NordØst**		Prosjektnr. **1085**	Dato opprettet **04.09.2018**	Gnr./Bnr./Festenr. **29/8**	Mål: **1:100**	Tegningsnr. **A40-04**
	Prosjekt. **Hytte Fogn - 4164 Fogn**	Tiltakshaver. **Liv Bottolfs - Siriskjæret 15** **4014 Stavanger**	Fase. **Rammesøknad**	Sign. **gsj**	Kontroll **gsj/hs**	Godkjent **gsj**	Rev. ID

Finnøy kommune
Tenesteavdeling plan og forvaltning

G Arkitekter as
Ryfylkegaten 22

4014 STAVANGER

Dykkar ref.: **Vår ref.:** 18/8845-JIU **Arkiv:** GBNR - 29/8 **Dato:** 07.11.2018

Saksnr	Utval
155/18	Forvaltningsstyret

GNR 29 BNR 8 - søknad om tiltak - dispensasjon - rammeløyve - ombygging og tilbygg - Liv Bottolfs - Fogn

Vedtak:.
Søknad om rammeløyve til ombygg/tilbygg til fritidsbustad på gnr.29 bnr.8 er godkjent. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1.

Kommunen gir dispensasjon frå gjeldande kommuneplan, jf. pbl § 19-2.

Vilkår for løyve er at desse punkta vert oppfylt:

1. Plan- og bygningslova med forskrifter skal følgjast.
2. Arbeidet kan ikkje starta før dykk har søkt om – og vi har gitt – igangsetjingsløyve.
3. Dersom arbeidet ikkje vert sett i gong innan tre år etter at løyvet er gitt, fell løyve bort. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i meir enn to år.
4. Seinast ved søknad om mellombels bruksløyve/ferdigattest skal det ligge føre dokumentasjon på at uthus er reven.

Det er avdeling for Plan og forvaltning som har behandla saka, jf. kommunelova §23.4 og delegeringsreglementet.

Saksopplysningar

Byggestadsadresse:	Langeland, 4164 Fogn
Tiltakshavar:	Liv Bottolfs. Siriskjær 15, 4014 Stavanger
Ansvarleg søkjar:	G Arkitekter As

Kommunen har mottatt søknad om dispensasjon og vidare rammeløyve til ombygging og tilbygg av eksisterande fritidsbustad på gnr. 29 bnr.8. Det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon i høve til pbl § 21-2 og byggesaksforeskrift kap.5 for behandling av søknaden.

Dispensasjonen gjeld frå LNF-føremålet og gesimshøgda i gjeldande kommuneplan.

Eigedommen er ein frådelt fritidseigedom oppmålt til 2644m², og er i dag bebygd med ein fritidsbustad og eit uthus. Det er opplyst at uthus skal rivast.

Eigedommen ligg utanfor 100-metersebelte, og i nærområdet finn ein to bustadeigedommar og ein mindre fritidsbustad, samt ein drifta landbrukseigedom.

Eksisterande fritidsbustad er frå 1970-talet. Fritidsbustaden er oppført med eit hovudplan og med kjellaretasje (målbart areal) under halve hovudetasjen, og krypkjeller i andre halvdel. Møne- og gesimshøgda er 6,9m og 4,8m målt frå overkant golv i kjeller. Samla areal for fritidsbustad er per i dag 114m² BRA. Uthuset som skal rivast har eit areal på om lag 20m².

Store delar av eksisterande hovudplan skal rivast, og ombygginga medfører at fritidsbustaden vert 1,5m lågare enn eksisterande fritidsbustad då fritidsbustaden nå skal utførast med flat tak. Gesimshøgda er opplyst å vera 5,4m frå overkant golv i kjellar. Det skal utførast mindre tilbygg både i fasade nordvest og i fasade søraust.

Areal for fritidsbustad inkl. om- og tilbygg fordelar seg då slik:

	BRA m²	BYA m²
Fritidsbustad kjellar	27m²	101m²
Fritidsbustad hovudplan	92m²	
Totalt	**119m²**	**101m²**

Fritidsbustaden er i dag tilknytt kommunalt vassverk og privat avlaup. Det vert ingen endringar, og dagens løysingar skal fortsett gjelde. Tilkomst vert uendra.

Det ligg føre erklæring om ansvarsrett for gjeldande ansvarsområde, og gjennomføringsplan versjon 1 datert 21.06.2018.

Søkjar har i all hovudsak grunngitt søknaden med at eigedommen allereie er etablert med fritidsbustad, og at ombygging/tilbygg difor ikkje vil føre til ei ytterlegare ulempe for LNF-føremålet enn det som er dagen situasjon. I tillegg er det vist til at eksisterande bygning er i svært dårleg stand og har behov for ein total renovering.

Saka har vore på høyring. Kommunen har mottatt uttale frå Fylkesmannen i Rogaland, som har ingen merknad til omsøkt tiltak.

Vurdering

Dispensasjon arealførmål:

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet og gesimshøgda i gjeldande kommuneplan til oppføring av tilbygg og ombygging av eksisterande fritidsbustad. Iht til plan- og bygningslova § 19-2 kan dispensasjon ikkje bli gitt dersom omsyna bak bestemminga det vert dispensert frå vert vesentleg sett til side. I tillegg må fordelane vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Omsyna som ligg til grunn for arealformål LNF-området er å ivareta landbruksinteressene, men òg viktige natur- og friluftsinteresser for allmennheita. Kommunen kan i denne saka ikkje sjå at landbruksinteressa vert vesentleg tilsidesett. Vi grunngir dette mellom anna med at omsøkt eigedom er ein frådelt fritidseigedom som i dag er bebygd med fritidsbustad. Omsøkte tiltak vil openbart føre til ei oppgradering av forholda, men medfører ingen endring i høve til landbruksdrifta, verken på eigedommen eller i området. Landbruksinteressa vert difor ikkje vesentleg tilsidesett ved å godkjenne omsøkte tiltak. Miljøet på eigedommen vert det same, og landskapsbildet endrast i liten grad.

Storleik/utforming:

Gjeldande kommuneplan opnar for at det kan førast opp fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 120m² utanfor 100-meters beltet, og med ei møne- og gesimshøgde på 4,5m og 3m frå overkant golv.

Eksisterande fritidsbustad er oppført med delvis to etasjar med ei mønehøgde på 6,9m målt frå overkant golv. Ombygging av eksisterande fritidsbustad medføra at sjølve bygningshøgda vert redusert med 1,5m noko som kommunen finn positivt. Sjølv om gesimshøgda vert 1,4m høgare enn det kommuneplanen opnar for, vert den totale høgda for sjølve fritidsbustaden likevel vesentleg lågare. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at tiltaket vil føre til vesentlege negative konsekvensar verken frå naboar eller omgjevnaden i høve til dagens situasjon. Kommunen har òg gitt tilsvarande dispensasjonar for erstatningsbygg/ombygg/påbygg av eksisterande byggverk som allereie har ei høgare takhøgde enn det kommuneplanen opnar for.

Når det gjeld storleiken for fritidsbustaden etter om- og tilbygg, får den eit samla bruksareal på 119m². Dette er i tråd med gjeldande kommuneplan.

Kommuneplanen opnar ikkje for frittståande uthus/anneks i tilknyting til fritidsbustad. På bakgrunn av dette og tidlegare dialog med kommunen, har søkjar opplyst at uthuset skal rivast. Kommunen vil følgje opp dette vidare i saka med vilkår.

<u>Kulturminne og NML:</u>
Kommunen pliktar å vurdere tiltaket etter dei miljørettslege prinsippa i naturmangfaldslova (NML) §§ 8-12. Vi kan ikkje sjå at tiltaket vil berøre spesielt verdifulle område for naturmangfaldet. Det er heller ikkje registrert andre kulturminne i området.

Konklusjon:
På bakgrunn av vurderingane ovan kan ikkje kommunen sjå at ein dispensasjon frå LNF føremål eller auka i gesimshøgda for oppføring av tilbygg/ombygging av eksisterande fritidsbustad vil forringe område ytterlegare enn det som er tilfelle i dag. Det ligg heller ikkje før negativ merknad frå høyringsinstansar.

Med helsing

Linda Skartveit
plan- og forvaltningssjef

Janneth Iren Ur
sakshandsamar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur.

Mottakarar:
G Arkitekter as Ryfylkegaten 22 4014 STAVANGER

INFORMASJON OM KLAGERETT

Kven kan klage?	Du har rett til å klage på eit vedtak dersom du er part eller har rettsleg klageinteresse i saka.
Kven sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klage til Finnøy kommune på post@finnoy.kommune.no eller Finnøy kommune, Plan og forvaltning, Judabergvegen 6, 4160 Finnøy. Dersom kommunen ikkje endrar vedtaket som følgje av klagen, sendar vi klagen vidare til Fylkesmannen for endeleg avgjerd.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 veker frå den dagen du mottok eller vart gjort kjend med vedtaket. Det held at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få ein grunngjevnad	Dersom du har fått avslag på søknad, skal du få en grunngjevnad for avslaget. Dersom du meinar at avslaget ikkje er tilstrekkeleg grunngjeve, kan du be om ein meir utfyllande grunngjevnad. Du må be om dette før klagefristen løper ut. Ny frist gjeld frå det tidspunkt grunngjevnad vert mottatt.
Kva skal vere med i klagen?	Når du sendar inn ein klage, skal du skrive kva vedtak du klagar på, og den eller dei endringane du ønskjar. Du må skrive kvifor du klagar, og oppgje andre opplysningar som kan ha betyding for å vurdera klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Sjølv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomførast straks. Du kan be om å få utsett iverksetting av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandla. Dersom du får avslag på søknad om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å sjå sakens dokument og få rettleiing	Du har rett til å sjå dokumenta i saka, det er berre enkelte dokument som er unntatt offentligheit. Du kan kontakte Servicetorget (post@finnoy.kommune.no) for å få meir informasjon om innsyn i saker, få vite meir om reglane for saksbehandling og få rettleiing.
Du kan søkje om å få dekka kostnadar ved klagesaka	Som part skal du i utgangspunktet få dekka vesentlege og naudsynte kostnader dersom enkeltvedtaket vert gjort om til din fordel, jf. forvaltningslovas § 36. Du kan óg søkje om å få dekka utgifter til naudsynt advokatbistand etter reglane om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det di inntekt og formue som avgjer om du har rett til å få dekka advokatutgifter. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få meir informasjon om retten til å få dekka saksomkostningar.
Henvisningar	Plan- og bygningslova §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningslova §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42




Rives

8. SEP. 1959

Dagbok nr. 19559/59
Ryfylke sorenskrivarembete

Tilf. av lensm. dkr 3/9-59
kr. 10.-

Skjøte.

Undertegnede Endre Kjøllevik, født 24/1-1884, som sitter i uskiftet bo etter sin hustru Serina, død 10/2-1946, erkjenner å ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar til min svigersønn

Hans Skaug, født 13/2-1910,

en parsell av min eiendom av Langeland, gnr. 29, bnr. 2 i Finnøy, hvilken parsell ved skylddelingsforretning av 17/7-57, tgl. 26/9-58 har fått bnr. 8 av skyld 3 øre med bruksnavnet "Solsett" for en kjøpesum av kr. 1000.- ett tusen kroner - som er avgjort.

Klausul:

1. Eieren av parsellen til enhver tid har ikke rett til å holde hund på eiendommen (parsellen) uten at hovedbrukets eier samtykker.
2. Ved fremtidig salg skal eieren av hovedbruket ha forkjøpsrett til eiendommen etter takst om ikke minnelig pris oppnåes - ev. gi samtykke til fritt salg.

Fogn, den 3. sept. 1959.

Endre Kjøllevik

Jeg bekrefter at Endre Kjøllevik har skrevet under dok. i mitt nærvær, at han er over 21 år og at han sitter i uskiftet bo etter sin avdøde hustru Serina, død 10/2-46.

Finnøy lensmannskontor, den 3. sept. 1959.

Bjørkvik
betjent

LENSMANNEN I FINNØY

Nr. 531 B.
Haarlem & Co., Halden.
1—53.

Finansdepartementets formular.

Dagbok nr. 1966/1958
[illegible] sorenskrivarembete

SKYLDDELINGSFORRETNING

Ons dag den 17.juli 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Langeland g.-nr. 29 b.-nr. 2 av skyld 3,04 mark i Finnøy herred. Forretningen er forlangt av Endre Kjøllevik

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

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2] som skjønnsmenn Samtlige.

Ved forretningen møtte[3]: De interesserte parter.

Mennene valgte til formann Jørgen Bergeland

Over den delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[4]:

Skiftelinjen til den solgte parsell begynner ved hugget kryss i fjell i parsellens sydvestre hjørne og går i vestlig retning ca. 50 m. til hugget kryss i fjell. Går så i nordøstlig retning ca. 40 m. til hugget kryss i fjell. Videre i sydøstlig retning ca. 50 m. til hugget kryss i fjell, og videre i sydvestlig retning ca. 40 m. til utgangspunktet.

---

[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 sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende 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 8).

[4] Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses 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 brukarrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at hefteisen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som hefteisen skal hvile på (lovens § 5).

Den solgte parsell består av udyrkbar utmark, og er ikke over 2 dekar.

Vann til husbruk kan tas hvor som helst i utmarken.

Ørsregn frå jordstyret.
Jordstykket er under 2 dekar og størstedparten er snaufjell. Ein vil difor tilrå skylds kjøp.

Finnøy Jordstyre 7/6-58

Ragnvald Sparre
Petter Vatland Harald Austlid
Jasper Ringeland Olaf Randal.

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

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei

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

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

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 herredstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1]

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble satt til 0,03 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,93 "

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2] "Solsett"

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing[3]:

[1] Det som ikke passer strykes.
[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 påståes fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for 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 _____
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jasper Bergland Berge Kåre Kvinesdal

Antatt til tinglysing _____ 19 ____

Tinglyst ved _____

De fraskilte del har fått g.-nr. 29 b.-nr. 8

Høgastevegen 87

AVSTAND TIL SJØ

953 m

VINTERSPORT

Langrenn

DAGLIGVARE

Joker Fogn	3 min
Coop Extra Finnøy	59 min

AVSTAND TIL BYER

Stavanger	1 t 44 min

AKTIVITETER

Fogn ballbane	3 min
Finnøy sentralskule	1 t
Utsyn Ballbinge	1 t 1 min
Leikvoll stadion	1 t 3 min
Reilstad ballbinge	1 t 4 min
Talgje oppvekstsenter	1 t 13 min
Ombo oppvekstsenter	1 t 49 min

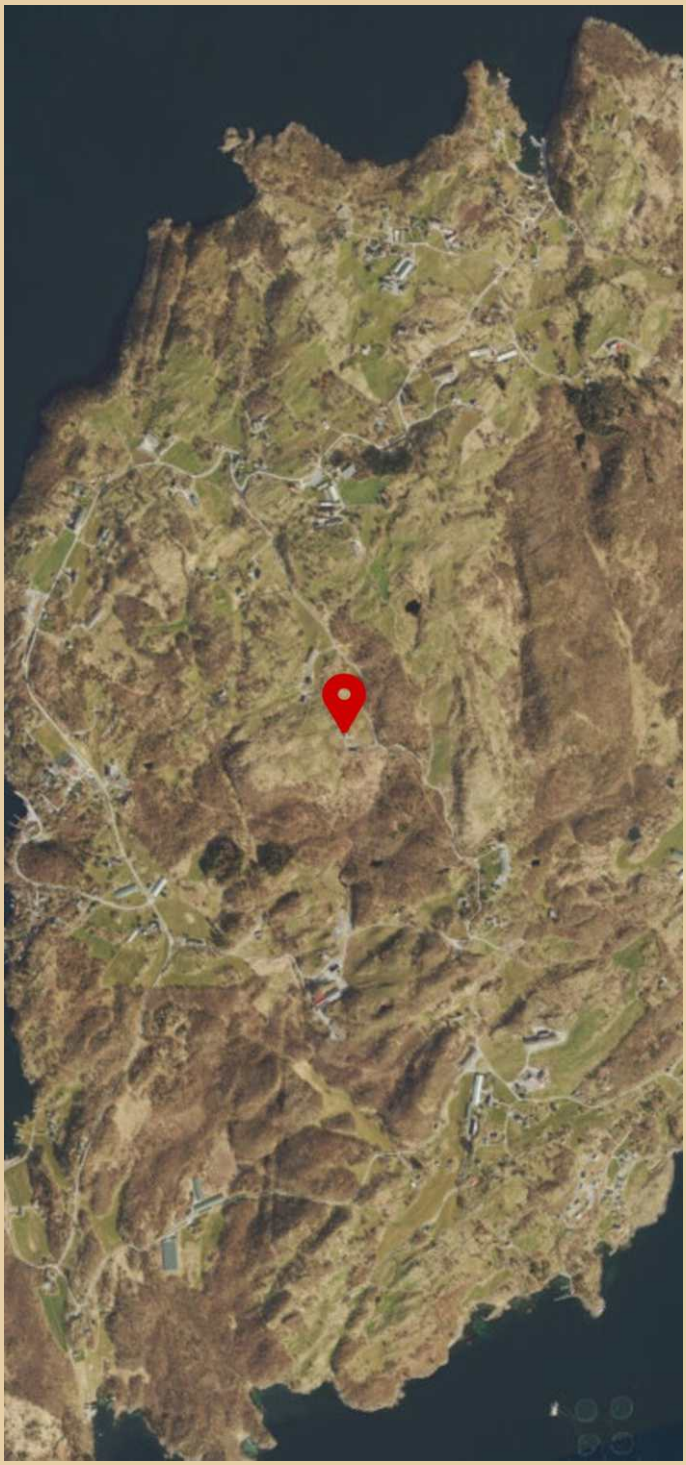
SPORT

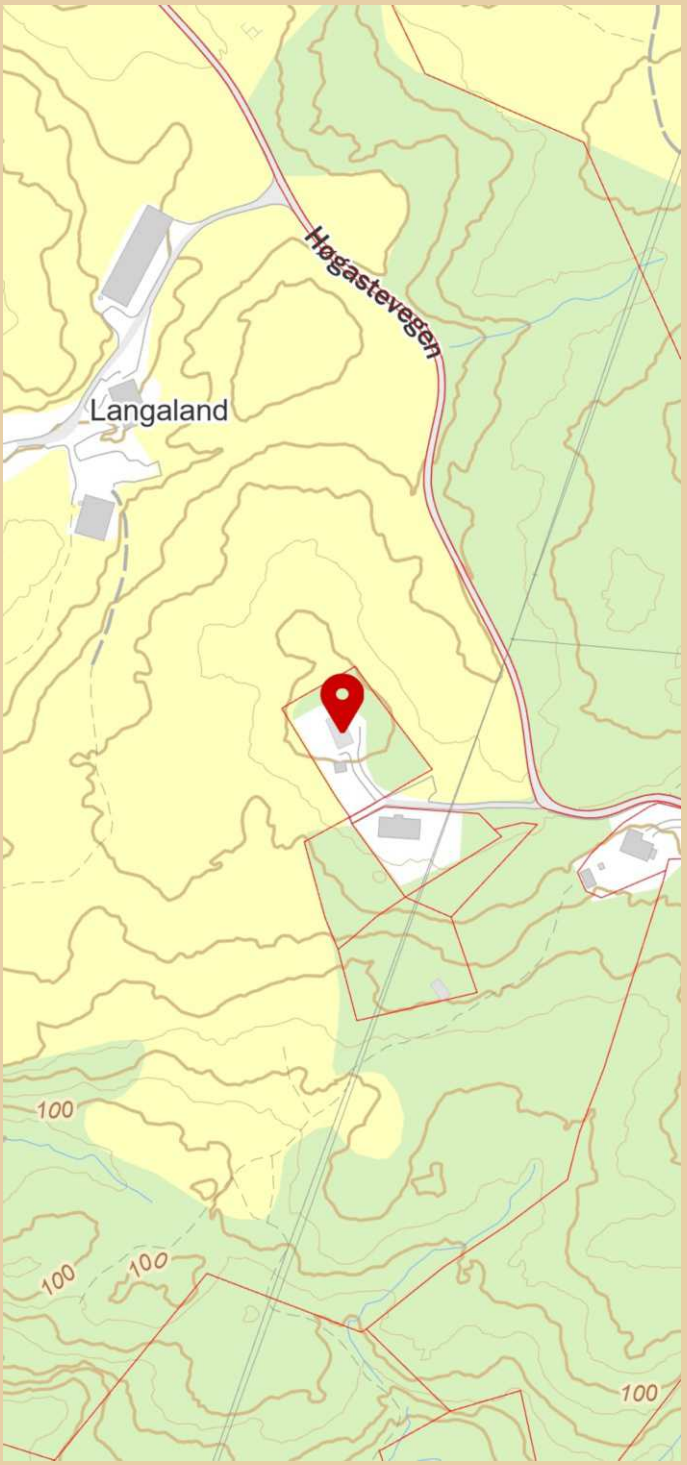
Fogn ballbane	3 min
Finnøy sentralskule	1 t

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugesund Karmøy	45.8 km
Nedrabø Linje 10, N89	1 t 14 min 21.8 km
Eltarvåg nord Linje 10, N89	1 t 13 min 22.2 km
Stavanger Sola	1 t 49 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høgastevegen 87, 4164 Fogn
Gnr. 129, Bnr. 8, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
319260048

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Thomas Heggen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 970 88 003

E-post: thomas.heggen@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.
