PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

PYNTESUNDVEIEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Vedtekter for Pyntesundet brygge

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Enebolig

Pyntesundveien 5, 4077 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 51, bnr. 407, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1081 **Eiendomsverdi ref nr:** YW7790

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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

Boligen fremstår generelt med normal teknisk standard og vedlikeholdstilstand ut fra alder. Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, blant annet forhøyede fuktverdier i enkelte vinduer og dører, begrenset avstand mellom kledning og terreng, delaminering i glassrekkverk og begynnende rust på garasjeport. Våtrommene har generelt normal funksjon, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Ett bad har TG3 som følge av registrert membransvikt, manglende dokumentasjon og usikker fremtidig funksjon for tettesjiktet. Øvrige registrerte avvik er i hovedsak knyttet til normalt vedlikeholdsbehov og forhold som bør følges opp over tid.

Oppgraderinger:
2024 - Sparklet og malt alle vegger og tak samt montert enkelte
spileplater.
2024 - Ny belysning i hele huset.
2024 - Ny multisplitt varmepumpe.
2024 - Byttet deler av kledningen, vannbord/vindskier, både ny og opprinnelig kledning malt to strøk.
2024 - Installert smarthus-sentral med vannstopper, alarm og kodelåser.
2025 - Nytt ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning.
2026 - Ny stekeovn.

Takhøyde:
1. etasje: 240 cm
2. etasje: 239 cm
3. etasje: fra 114 cm til 379 cm.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600:2025 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

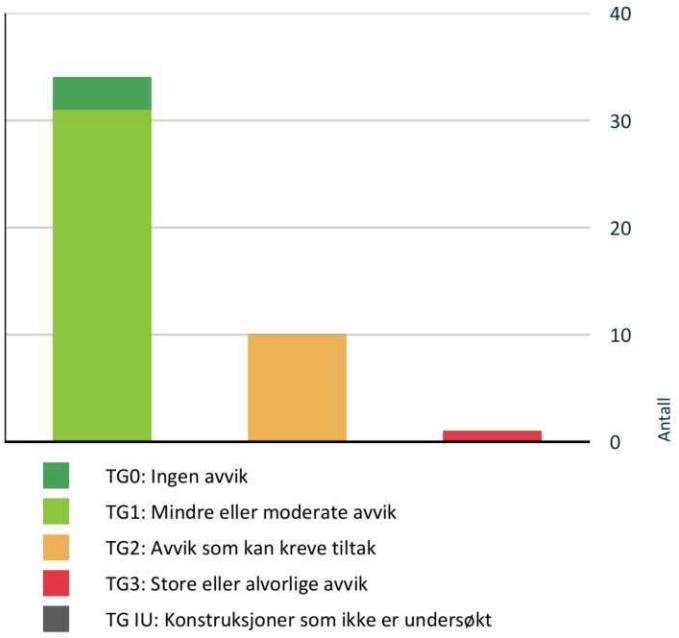
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport er gjort om til garasje.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

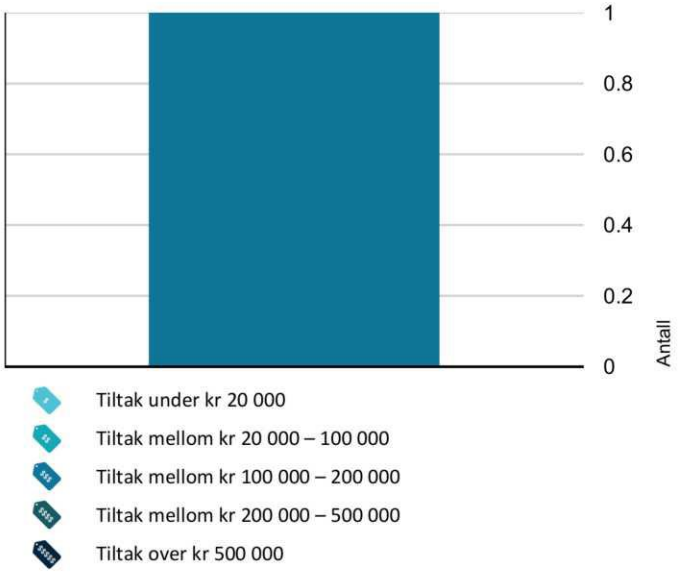
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eier har opplyst om utetthet i membranen ved overgangen mellom gulv og vegg.
Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader dersom dusjsonen benyttes uten dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertak er eldre enn 13 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Kledningen går helt ned til terrasse og belegningsstein på den ene siden av huset, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er målt forhøyet fuktnivå på vinduene i soverom og stue i 3. etasje.
Karmen i stuen i 3. etasje har svulmet opp i et hjørne som følge av vanninntrenging.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er målt forhøyet fuktnivå i skyvedøren ved kjøkkenet.

Utvendig > Bi-inngang Gå til side

Dørbladet sveller i nedre kant og det er målt forhøyet fuktnivå.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Glassrekkverket på plattingen begynner å slippe i lamineringen.
Garasjeporten har stedvis noe rustdannelse.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker dette ikke at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Undertak er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Undertaket er fra byggeåret og har passert en alder hvor risikoen for svekket funksjon gradvis øker. Selv om det ikke ble registrert skader ved befaringen, tilsier alder at bygningsdelen bør følges opp med normalt vedlikehold og kontroll.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sort materiale.
Vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon med mindre det gjøres destruktive inngrep – noe som ikke er utført.
Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert tegn til lekkasje eller kondens. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.
TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater og at det er etablert lufting i gesimser utvendig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller.
Det er utført utbedringer og byttet vindskier og kledning sommer 2024 etter råte i kledningen.

Vurdering av avvik:
• Kledningen går helt ned til terrasse og belegningsstein på den ene siden av huset, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til terrasse og belegningsstein for å redusere fuktbelastningen og bidra til normal levetid for kledningen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker faren for råteskader og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting av kledning.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er målt forhøyet fuktnivå på vinduene i soverom og stue i 3. etasje.
- Karmen i stuen i 3. etasje har svulmet opp i et hjørne som følge av vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmotstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Det er påvist forhøyede fuktverdier i vinduer. Fuktmålingene er utført med MMS 3 Protimeter.

- Det anbefales å utbedre eller bytte vinduskarmen for å hindre videre skadeutvikling.

Det bør også undersøkes om det er behov for ytterligere tiltak for å sikre mot fremtidige fuktskader, da oppsvulmet karm kan indikere vedvarende eller gjentatt fuktproblematikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Skyvedør i malt tre ved terrasse.
Skyvedør i malt tre ved balkong i 2. etasje.
Det er et punktert glass i skyvedør i 2. etasje. Eier har bestilt nytt glass, og dette blir byttet i uke 33.

Vurdering av avvik:

- Det er målt forhøyet fuktnivå i skyvedøren ved kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av skyvedøren ved kjøkkenet for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået. Eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres for å unngå utvikling av fuktskader og redusere risikoen for skade på omkringliggende konstruksjoner.



Skyvedør 1. etasje.

TG 2 Bi-inngang

Beskrivelse

Ytterdør av malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Dørbladet sveller i nedre kant og det er målt forhøyet fuktnivå.

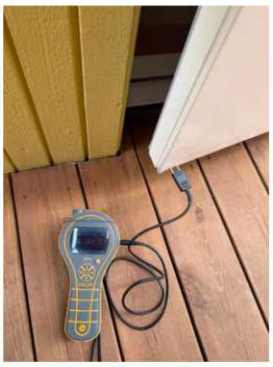
Konsekvens/tiltak

- Dørbladet bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre videre fuktopptak og svelling.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skade, redusert funksjon og levetid på døren, samt mulig inntrenging av fukt i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med treplatting samt rekkverk av stål og glass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse rett ut fra spisestue.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Glassrekkverk.
Garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Glassrekkverket på plattingen begynner å slippe i lamineringen.
- Garasjeporten har stedvis noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Glassrekkverket kan utbedres eller byttes for å hindre videre delaminering.
- Garasjeporten anbefales rustbehandlet og eventuelt overflatebehandlet for å hindre videre rustutvikling og forlenge portens levetid.

Dersom rusten ikke utbedres, kan det føre til svekket konstruksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Fliser ved teknisk rom.
Stedvis hakk og merker i gulvet, men dette anses som normal bruksslitasje etter alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflatene nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.
Spileplate montert ved inngang og på soverom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest. For boliger oppført etter TEK10 inngår normalt radonsikring som en del av byggesaken. Rapporten omfatter ikke kontroll av skjult radonsperre eller dokumentasjon utover det som er fremlagt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe med vedovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp.
Glassrekkverk og håndrekker.
Stedvis hakk i trinn, noe som anses som normalt med tanke på alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997–2010.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
Gulvet har lite fall med ca 5 mm fall på 1,6 meter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert lekkasjevarsler under vask.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er benyttet eksisterende hulltaking fra tidligere tilstandsrapport. Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
1 cm fall på hele gulvet mot hjelpesluk.
Det er nedsenk ved dusjkabinett etter det ble utbedret membran rundt dusj.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Tettesjikt på vegger er ukjent. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp dørterskel til topp slukrist.

Det er forsøkt utbedring av membran av firmaet M-tett ved dusjhjørnet, men etter en stund oppdaget eier at det ikke var tett. Etter dette ble det etablert dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Eier har opplyst om utetthet i membranen ved overgangen mellom gulv og vegg.
Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader dersom dusjsonen benyttes uten dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Det bør utbedres utetthet i membranen ved overgangen mellom gulv og vegg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Dersom dusjsonen benyttes uten dusjkabinett, øker risikoen for vannskader betydelig.

Eier opplyser at det er registrert utetthet i membranen ved overgangen mellom gulv og vegg. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader dersom dusjsonen benyttes uten dusjkabinett.
Eier opplyser videre at det er innhentet et pristilbud på ca. kr 195 000 for rehabilitering av badet som følge av skaden i membranen. Arbeidene ble ikke gjennomført, og det ble i stedet montert dusjkabinett. Så lenge dusjkabinettet benyttes og vann ikke tilføres gulv- og veggflater direkte, vurderes risikoen for videre skadeutvikling å være begrenset. Dersom dusjkabinettet fjernes og dusjsonen tas i bruk som flislagt dusj, må det påregnes full rehabilitering av våtrommet med utskifting av tettesjikt.
TG3 er satt på grunn av usikker funksjon i tettesjiktet som følge av alder, manglende dokumentasjon og eiers opplysninger om skade i membranen ved overgangen mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er montert lekkasjevarsler under vask.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet eksisterende hulltaking fra tidligere tilstandsrapport. Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

3. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.
Fall i dusjsone 1 cm på 40 cm.
Fall resterende gulv 0,8mm på ca 2,7 meter

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Ukjent tettesjikt på vegger.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra topp dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning ved grensen, veggmontert toalett og dusjvegg.
Det er montert lekkasjevarsler under vask.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet eksisterende hulltaking fra tidligere tilstandsrapport. Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt -%).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, lyse og mørke fronter.
Benkeplate i stein.
Frittstående kjøl/frys.
Integrert ovn, platetopp, oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Lekkasjestopper er montert ved oppvaskmaskin, og det er komfyrvakt.
Fuktsøk er utført på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) som er inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Stoppekran er lokalisert på vaskerom ved bereder.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe med multisplit.
En del i kjøkken 1 etg og en del i stue 2. etg.
Service utført mai 2026.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter.
Reduksjonsventil og ekspansjonskar ble skiftet og montert i 2024.

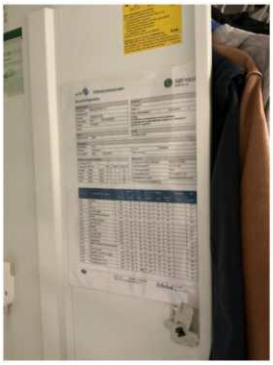
Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg fra byggeår som er oppgradert i senere tid.
Det er utført arbeider av Acom i 2025.
All belysning innvendig er skiftet ved egeninnsats (eier er flymekaniker og omfattes av elektrofagene).





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

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

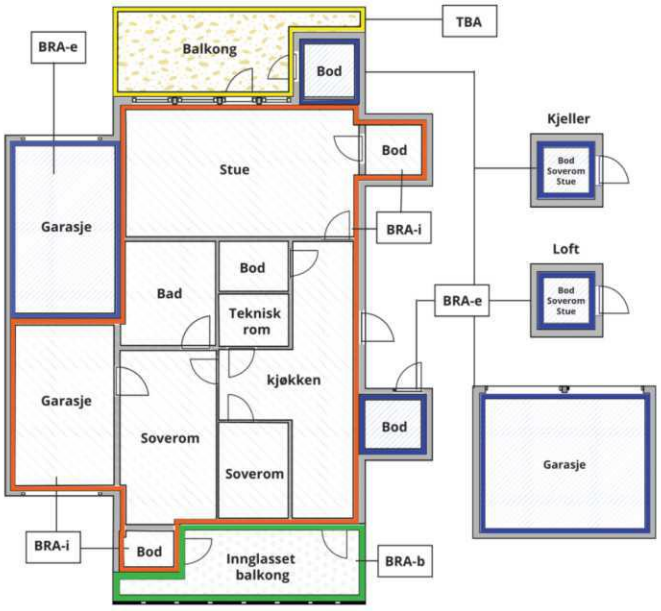
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	42	16		58	16
2. Etasje	62			62	5
3. Etasje	62			62	
SUM	**166**	**16**			**21**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, hall, bod	Garasje	
2. Etasje	Bad, stue, walk-in closet, bod, soverom		
3. Etasje	Bad, stue, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Carport er gjort om til garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Stian Andre Juklestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	407		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pyntesundveien 5

Hjemmelshaver
Holgersen Jan Åge Rønneberg, Juklestad Stian Andre

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Ingen		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.
Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.
Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.
Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.

enova

Energiattest



Adresse	
Pyntesundveien 5, 4077 HUNDVÅG	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324737**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300049607**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **407**
Seksjonsnummer **3**	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 **2010**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **188,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **159,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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
102,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
94,84 kWh/m²	**15 523 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260188
Addresse	Pyntesundveien 5		
Postnr.	4077	Sted	HUNDVÅG
Selgers navn	Jan Å Rønneberg Holgersen		
Selgers navn	Stian Andre Juklestad		

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

Når kjøpte du boligen?

02/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 6 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

6589471

Våtrom

Initialer selger:
J H
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært feil på membran på bad i 2.etasje forsøkt utbedret av M-tett. Det ble satt inn dusjkabinett av M-tett da feilen ikke lot seg utbedre og badet kan benyttes med dette.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fliser ved dørterskel ble fjernet og forsøkt utbedret med membran lokalt ved dørterskel.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rapport fra M-tett med kostnadsoverslag for videre utbedring av feilen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran forsøkt utbedret ved dørterskel. Dusjkabinett installert.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Nye stikkontakter ved og i skap samt byttet termostater på gulvvarme i alle bad utført av ACOM Elektro

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lamper skiftet av eier ved egeninnsats (All belysning er skiftet ved egeninnsats, eier har flymekanikerfagbrev som er en del av elektrofagene.)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring/sluttkontroll.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet reduksjonsventil og montert ekspansjonskar – Utført av rørlegger Egil Frafjord.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger Egil Frafjord

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier har ved egeninnsats montert takrenne i bakkant på limtrebjelke under balkong i 2.etasje, samt montert kondensdren fra varmepumpe med avløp til takrenne.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier ved egeninnsats.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alminnelig vedlikehold som sliping og beising er utført på alle terrassebord rundt huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier ved egeninnsats.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ACOM Elektro: Skiftet gulvvarmetermostater, tidsur/tidsbrytere, lagt opp rør til nye kurser blant annet klargjort til å installere elbil-lader, nye stikkontakter og lampepunkter, flyttet stikkontakt garasje.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

All belysning innvendig og utvendig samt terrassevarmere er skiftet ved egeninnsats. Flyttet kabler i garasje i forbindelse med maling (eier har flymekanikerfagbrev som er en del av elektrofagene.)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring/sluttkontroll.

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?:

ACOM Elektro tok sluttkontroll etter utført arbeid.

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nyinstallasjon av multisplittvarmepumpe mars 2024, også service på denne mai 2026, begge deler utført av Jæren Varmepumpeservice.Nytt ventilasjonsanlegg montert og innregulert av Lie Ventilasjon januar 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra begge firmaer.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Service på varmepumpe mai 2026 utført av Jæren Varmepumpeservice.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

Beskrivelse:

Carport har fått montert garasjeport med elektrisk motor.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe rust på garasjeport.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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 gitt for GNR/BNR 51/407 Journalnr: 15089/14 dato 21.02.2014.

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

Beskrivelse:

Det er byggeaktivitet på Pynteneset (andre siden av Pyntesundet). Prosjektet vil føre til et løft for området, men det må regnes med aktivitet og noe endret utsikt som følge av byggingen.

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

Beskrivelse:

Nåværende eier har skiftet deler av kledning på fasade mot nord og sør, samt vannbord/vindskier ved egeninnsats. All ny kledning er grunnet, i tillegg har hele huset blitt grundig vasket og malt to strøk maling sommeren 2024.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ja, alle har vedlikeholdsansvar for egen enhet og ordner med egne forsikringer. Sameiet har dugnad på fellesområder 1 til 2 ganger i året.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Båtanlegget er 16 år gammelt og har forventet levetid på 15-25år. Det er påvist korrosjon på noen bjelker som må utbedres innen 2-3år. Det må derfor forventes at vedlikeholdskostnadene med båtanlegget vil øke, men det er ikke vedtatt noe i sameiet p.d.d.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 04.08.2026

Signert av *Jan Å Rønneberg Holgersen*

Signert av *Stian Andre Juklestad*

Initialer selger:
J H
S J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Pyntesundet Brygge.

Vedtatt i sameiermøte den, 20.10.11

* Revidert den, 24.08.16

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31

§1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommene:

Skipsbyggergata 1, Pyntesundveien , 3, 5, 7,9,11 og 13 gnr. 51 bnr 407 i Stavanger kommune.

Sameiets navn er : Pyntesundet brygge

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 7 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Snr. 3,4,5,6 og 7 har tilleggsdel B, carport.

Til hver seksjon er det en egen terrasse med eksklusiv bruksrett. Terrasser til hver seksjon er markert på vedlagt plantegning.

Hver seksjon plikter å vedlikeholde sin seksjon. Om nødvendig kan styret pålegge at vedlikehold blir foretatt.

Privat bryggeanlegg er felles for sameierne og det er båtplass til hver seksjon. Båtplass kan ikke selges separat fra seksjon. Utleie skal godkjennes av styret. Sameiere har fortrinnsrett ved leie.

* Bryggen deles inn i 7 like deler, dvs 1/7 til hver eierseksjon.

* Utleie og avtale skal godkjennes av sameie.

§ 3. STYRET

Sameie skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hver boenhet. Det skal velges en styreleder. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. UTVENDIGE ENDRINGER

Huseier som vil endre på husets fasade, uteområde eller farge, må forelegge planen til styret for godkjennelse.

§5. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Stavanger den, 03.09. 2016

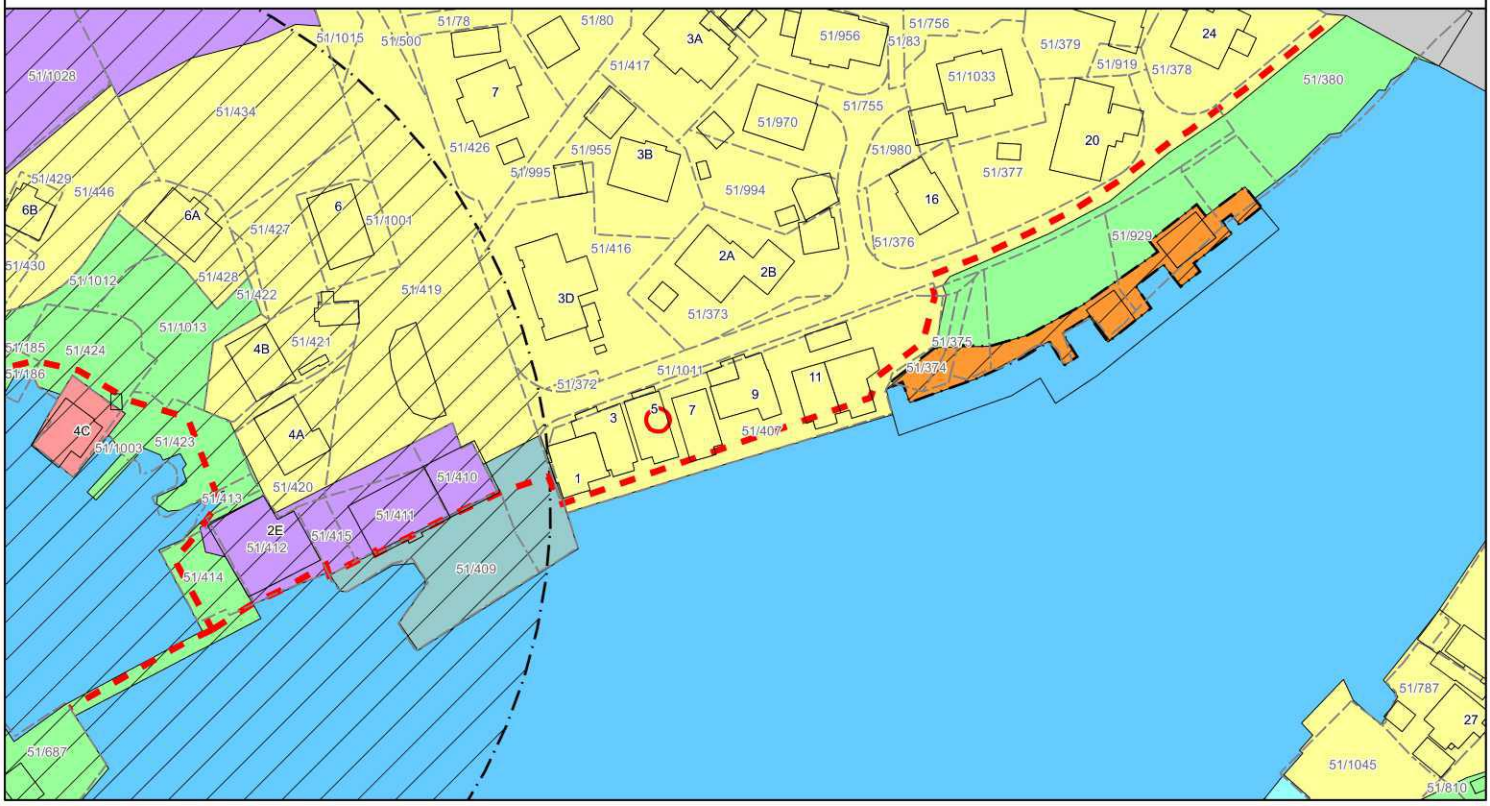
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/407/0/3
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



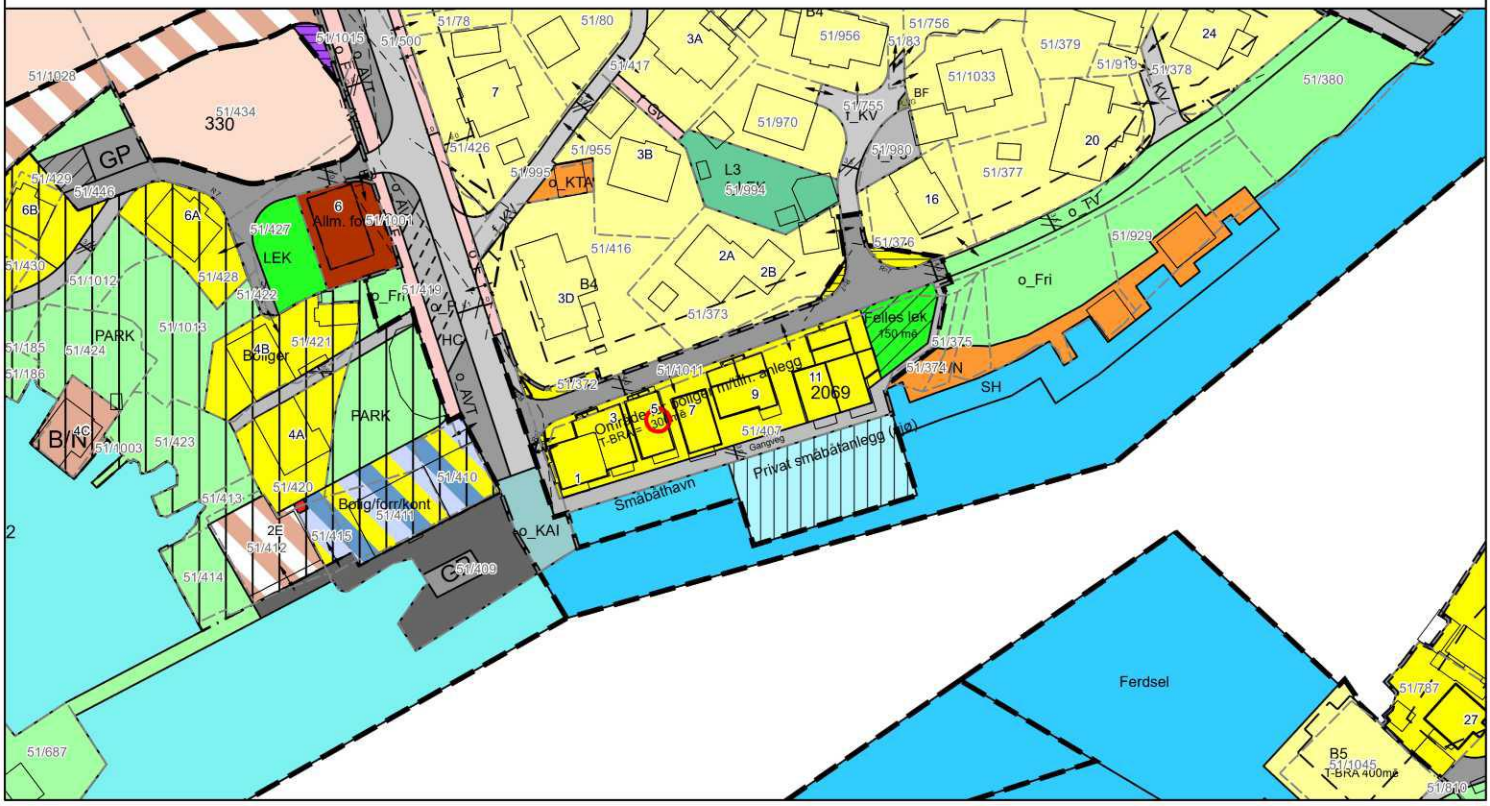
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/407/0/3
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2069
Ikrafttredelsesdato: 18.9.2006

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/407/0/3
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **03.08.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	51	**Bruksnr**	407	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	3
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
Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

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	0.0 kvm
Hensynsonenavn	H540_42
Kpangitthensyn	540 - Hensyn grønnstruktur
Areal	0.52 kvm
Omrnavn	FRI208
Kparealformal	Friområde

Areal	0.0 kvm
Omrnavn	SH26
Kparealformal	Småbåthavn
Areal	1288.14 kvm
Omrnavn	B234
Kparealformal	Boligbebyggelse
Areal	2.62 kvm
Omrnavn	FE17
Kparealformal	Ferdsel
Areal	0.0 kvm
Omrnavn	ABA37
Kparealformal	Andre typer anlegg.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2069
Navn	Reguleringsplan for Buøykaien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/18/2006 00:00:00
Bestemmelser	2069 bestmmelser.pdf
Delarealer	
Areal	1.2 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone
Areal	131.69 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal
Areal	1.2 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	462 - Småbåthavn
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	619 - Privat småbåthavn
Areal	909.7 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	222.72 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	0.09 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	2126
Navn	Reguleringsplan for Buøy øst
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/09/2015 00:00:00
Bestemmelser	2126 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	B/N
Rparealformal	1590 - Nærmere angitte andre typer anlegg

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	SH
Rparealformal	6230 - Småbåthavn

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_KAI
Rparealformal	2041 - Kai

Areal	25.32 kvm
Feltnavn	B4
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus

Areal	0.52 kvm
Feltnavn	o_Fri
Rparealformal	3040 - Friområde

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser	2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf

Delarealer

Areal	13.63 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming

Areal	13.63 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Rpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	13.63 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

BESTEMMELSER TIL
PLAN 2069. REGULERINGSPLAN FOR del av Buøykaien, gnr. 51/bnr.407 m.fl.

Datert Helge Schelderup AS 08.10.05
Revidert: KBU 07.06.06

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 18.09.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.
Korrigert § 5 ihht. byplansjefens vedtak 03.10.08 i medhold av plan- og bygningsloven §28-1 nr. 2.

§1. Formål
Planen skal tilrettelegge for bygging av boliger med tilhørende fellesareal, samt offentlig gangveg langs sjø.

§2. Plankrav/ krav til søknad om byggetillatelse.
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det forligge plan for opparbeiding av felles lekeareal, ubebygd boligareal, samt bearbeiding av Pyntesundvegen mht fartsdempende tiltak i målestokk 1:200. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning, møblering m.m, samt sammenheng med den tilgrensende offentlige gangvegen. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§3. Rekkefølgekrav

Før igangsettingstillatelse kan gis skal trafikkøy i krysset FV 435/Skipsbyggegata være opparbeidet. Tekniske planer for opparbeidingen skal godkjennes av vegmyndigheten (Statens Vegvesen).

Før brukstillatelse kan gis skal det være opparbeidet:

- Besøksparkeringsplasser i Skipsbyggergata
- Felles lekeareal
- Nødvendige fartsdempende tiltak i Pyntesundvegen

alt i samsvar med reguleringsplan og opparbeidelsesplan jf. bestemmelsenes §2.

§4. Fellesbestemmelser

Alle tiltak i planområdet skal vektlegge tilknytningen til tradisjonell kystnær bebyggelse. Tre skal benyttes som hovedmateriale i konstruksjon og fasader. I utbyggingen skal det være en målsetting å tilrettelegge for tilgjengelighet for alle og energieffektive løsninger så langt dette er mulig med tilpasning til terreng, kaikonstruksjon og bruk av tre som byggemateriale.

§5. Byggeområder - bolig

Maks utnyttelse = 1300m2 T- BRA Maks gesims-/mønehøyde = hhv kote 9,***65*** og kote 12,***65***.

Det tillates 7 boenheter i området. Det skal være 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Det skal tilrettelegges for plassering av avfallsbeholdere ved carportene langs Pyntesundveien. Tilretteleggingen skal skje som en integrert del av utbyggingen. Avstanden til regulert veikant skal være minimum 0,5 m.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Inngangspartier skal som hovedregel være inntrukket i fasadelivet.

Møneretning skal være vinkelrett på kaifronten med unntak av bygg nr.5 fra vest, der møneretning er parallell med kai.

Balkonger med tilhørende overbygg skal ligge innenfor viste byggegrenser. Fri høyde over regulert offentlig gangveg skal være minimum 3 meter.

Ubebygde deler av tomten er felles for bebyggelsen. Areal mot gangveg/sjøfront skal brukes i sammenheng med de tilliggende offentlige arealene og gis en opparbeiding tilpasset dette. Mot Pyntesundvegen skal arealene bearbeides for å gi gode og trygge tilkomstforhold til boligene.

§6. Offentlige trafikkområder

6.1 Offentlig kjøreveg.
Langs Pyntesundveien skal det vektlegges å anlegge tydelige og klare avkjørsler med frisikt i henhold til kommunal norm. Pyntesundvegen skal bearbeides, både for å understreke prosjektets intensjoner og å sikre lav fart for kjørende. Slike tiltak skal anlegges ved avkjørslene samt i overgangen til Skipsbyggergata.

6.2 Offentlig gangveg
Gangveg skal med utgangspunkt i eksisterende kaikonstruksjon i den utstrekning det er mulig å gjennomføre, utformes i henhold til offentlig standard. Avvik fra standard skal avklares med Stavanger kommune før igangsettingstillatelse gis.

§7. Spesialområder

7.1 Spesialområde sjø- privat småbåtanlegg.
Alle tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighetene.
Det tillates etablert fortøyningsarrangement innenfor området. For atkomst kan det bygges en påhengt gangbane i tre langs kaia med maks bredde 1 meter. Gangbanen og fortøyningsanlegget skal ikke skilles fra gangvegen med gjerde eller tilsvarende.

7.2 Spesialområde frisiktsone
I frisiktsonene skal det være fri sikt 0,5 meter over vegbanen(-e).

§8. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr 7)

Felles lekeareal er felles for framtidige boenheter innenfor planområdet.

Reguleringsbestemmelser for plan 2126, Buøy øst, Hundvåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 09.02.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utvikling av området, samtidig som områdets arkitektoniske, estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter opprettholdes og styrkes. I tillegg skal planen sikre viktige verdier i området med hensyn til friområder, strandsona og verneverdige bygg og anlegg.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan i M =1:200. Planen skal vise opparbeiding av utearealene, evt. lekeareal, parkeringsareal for biler og sykler, gangareal, utendørs boder, steingjerder, eksisterende trær som skal beholdes/fjernes og ny vegetasjon som skal beplantes samt eventuelle gjerder mot vei.
Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.
I byggesøknaden skal det følge snittegninger som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende og nytt terreng og omkringliggende bebyggelse.

Ved byggetiltak i strandsonen, skal det foreligge en redegjørelse for hvordan faren for havstigning er ivaretatt.

Hvis universell utforming ikke er tilpasset tiltaket, skal det dokumenteres hvordan disse tilpasninger vil bli foretatt i fremtiden.

Plassering av garasjer skal meldes sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.
Ved eventuell etablering/utvidelse av brygger og båtplasser, skal Fiskeridirektoratet varsles.

§ 3 Rekkefølgekrav

Før det kan iverksettes tiltak som medfører fysiske inngrep i sjøbunnen, må det foreligge tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
De automatisk freda kulturminnene ID 117043 og ID 72286, skal gjerdes inne før eventuell anleggsstart. Inngjerdingen skal skje i samarbeid med Rogaland fylkeskommune.

§ 4 Fellesbestemmelser

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning og ivareta grønnstrukturen i området.
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Boliger – frittliggende småhusbebyggelse. (B1, B2, B3, B4)

5.1.1 Boligens utforming og plassering

Eksisterende boligmønster med ene- og tomannsboliger forutsettes opprettholdt. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Ny bebyggelse skal plasseres slik at unødige terrenginngrep unngås. Tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde og form. Hver tomt innenfor område B1, B2, B3 og B4 kan bebygges med inntil to boenheter, dersom krav til utearealer, parkering og utnytting er ivaretatt.

Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Dette regnes ikke som hovedgesims. Oppbygg skal underordnes boligens hovedform. Takform skal tilpasses omkringliggende bebyggelse – saltak. Pulttak tillates ikke.
Forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt skal ikke overstige 1 m dersom terrengforskjellen kan tas opp i form av skråning på en naturlig måte. Murer skal utformes iht. kommunalteknisk veinorm. Innhegninger mot gate skal utføres mest mulig ensartet i samme gateflukt, fortrinnsvis med hekk eller buskplanting og kantstein. I tilfelle gjerde skal oppføres vil dette bli særskilt vurdert og høyden skal ikke overstige 0,8 m inkl. fundament. Gjerde i frisiktsone kan ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen.

Tomten skal ved opparbeidelse unngå minst mulig harde flater, fortrinnsvis kun på avkjørsel, oppstillingsplass og gangveier.
Avkjørsler - det tillates kun 1 avkjørsel pr bolig i maksimalt 4 m bredde og opparbeides i samsvar med gjeldende veinorm. Avkjørsler skal legges fortrinnsvis til sekundærvei. Der det er vist med adkomstpil på plankartet kan adkomst gå via gangvei/turvei. Ved søknad om byggetiltak på eiendommer som i dag har tilkomst fra gang-/sykkelvei, skal muligheten for flytting av tilkomst alltid vurderes.

Garasjer kan tillates oppført utenfor regulert byggegrense, da med 5 m avstand til regulert veikant. Garasjer tillates ikke oppført utenfor byggegrensen i felt B1 og B3 (Myrabergjet) som grenser til Buøy ring. Garasjer tillates oppført med maksimum 40 m2. Garasjer kan ha maks mønehøyde på 4 m. Garasjene skal plasseres i forhold til bolighus og nabohus slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Område B1 og B3
Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil % BYA = 30 %. Likevel skal det ikke være mer enn 160 m2 bebygd areal på hver eiendom inklusiv garasje. For område B1 tillates ingen møne høyere enn 8,5 m fra eksisterende terreng. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader.

Område B2
Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil % BYA = 30 %. Likevel skal det ikke være mer enn 180 m2 bebygd areal på hver eiendom inklusiv garasje. For område B2 tillates ingen møne høyere enn 9,5 m fra eksisterende terreng og takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader.

Område B4
Der byggegrensene tillater det, kan tomtene bebygges med inntil % BYA = 30 %. Likevel skal det ikke være mer enn 160 m2 bebygd areal på hver eiendom inklusiv garasje. For område B4 tillates ingen møne høyere enn 9,5 m fra eksisterende terreng og takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader.

5.2 Tjenesteyting. Offentlig skole og barnehage T1 og T2. Bedehus T3
Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Ved større tiltak kreves detaljplan. Ved ombygging/nybygging skal det legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og dokumenteres allerede før rammetillatelse gis.

5.3 Offentlig idrettsanlegg
Idrettsanlegget skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Eksisterende klubbhus inngår i planen.

5.4 Brygge/naust
Eksisterende brygger og naust inngår i planen. Områdene anses som fullt utbygd. Til- og påbygg er ikke tillatt. Ved eventuell fornying/gjenoppbygging av naust, skal et nytt bygg ligge innenfor størrelsen av det eksisterende, ha saltak og for øvrig være tilpasset tradisjonell naustbebyggelse. Fornying eller gjenoppbygging av brygge skal ha samme plassering og størrelse som opprinnelig brygge.

5.5 Kommunalteknisk anlegg – trafo og pumpestasjon
Arealet skal benyttes til pumpestasjon og trafo. Ved ombygging/nybygging skal anlegget være tilpasset omgivelsene i form og materialbruk.

5.6 Offentlig småbåtanlegg – landdelen
Området skal benyttes til tilkomst samt andre tiltak tilknyttet båthavnen. Kaiplassen må til enhver tid, også under vinterlagring av båter, ha fri passasje for gående på turstien som krysser bryggeanlegget. Det er ikke tillatt å gjerde inne småbåthavna verken mot sjøen eller mot arealene rundt.

5.7 Lek. (o_L1, o_L2, og f_L3)
Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Lekeplassen f_L3 er felles for boligområdet mellom Skipsbyggergata og Pyntesundveien.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Kjøreveg, parkeringsplass, gang- og sykkelvei
Offentlige trafikkområder (kjørevei og gang- og sykkelvei) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten (kommunen/statens vegvesen). Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndighetene.

6.2 Felles avkjørsel/kjøreveg (f_KV)

Veien er felles for alle eiendommer som veien går over, samt for de eiendommer veien fører frem til.

6.3 Felles parkering (f_P1, f_P2, f_P3, f_P4 og f_P5)

F_P1 – parkering ved Buøy bedehus. Arealet skal være felles parkering for barnehagen (T2) på dagtid og for brukere av bedehuset (T3) ettermiddag, kveld og helg.
F_P2 og f_P3 – parkering i Myrabergjet. Parkeringsplassene skal være felles for eiendommene i Myrabergjet.
F_P4 - parkering ved idrettsanlegget. Arealet skal være felles parkering for brukere av skolen (dagtid) og idrettsområdet (ettermiddag og kveld).
F_P5 – parkering ved Pyntesundveien. Parkeringsplassene skal være felles for eiendommene i Pyntesundveien.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Offentlig friområde

Friområde skal være offentlig tilgjengelig. Arealene skal tilrettelegges med god tilgang for allmennheten og det skal legges til rette for blant annet lek, ballspill, opphold og bading. Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

7.3 Turvei

Turveier skal legges slik at de best mulig tilpasses terrenget samtidig med at de tilpasses tilgjengelighet for flest mulig. Turveier skal så langt som mulig opparbeides i henhold til turveistandard og prinsippene for universell utforming.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Ferdsel

Det tillates ikke tiltak som kan medføre fysiske tiltak i sjøbunnen. Det tillates ikke fast oppankring av båter innenfor området regulert til ferdsel. Det tillates ikke nye brygger innenfor området regulert til o_Ferdsel.

8.2 Offentlig småbåthavn - sjødelen

Tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen må avklares med arkeologisk myndighet før gjennomføring.

8.3 Privat småbåthavn – sjødelen

Innenfor området kan det etableres brygger og fortøyes båter. Tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen må avklares med arkeologisk myndighet før gjennomføring.

8.4 Badeområde

Det tillates ikke fast eller midlertidig opplagring av båter innenfor området. Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel på innsiden av bøyene på badeplassen.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Bevaring kulturmiljø (H570_)

Følgende områder/bygninger er regulert til bevaring med historisk og kulturell verdi:

- Vanntårnet (H570_1)
- Buøy gamle skole (H570_2)
- Tre boliger med tun og uthus – Tårnringen 13 (H570_3), Buøy Ring 10 (H570_4) og Buøy Ring 68 (H570_5)
- Et naust i Pyntesundet (H570_6) og et naustmiljø i Galeivågen (H570_7)

Bygningene innenfor bevaringsområdene tillates ikke revet. Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende.
Ved utbedring og reparasjon skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. For naustene skal opprinnelige bygningskonstruksjoner, grindkonstruksjon, tas vare på.
Tiltak som går utover istandsetting/tilbakeføring, skal til uttalelse hos byantikvaren før tillatelse gis. Steinfundamenter og steinbrygger skal bevares.

9.2 Bevaring kulturmiljø (H570_8)

I området for bevaring H570_8 er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor områdene må på forhånd avklares med kulturmyndighetene jfr Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

9.3 Frisiktsoner

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vei.

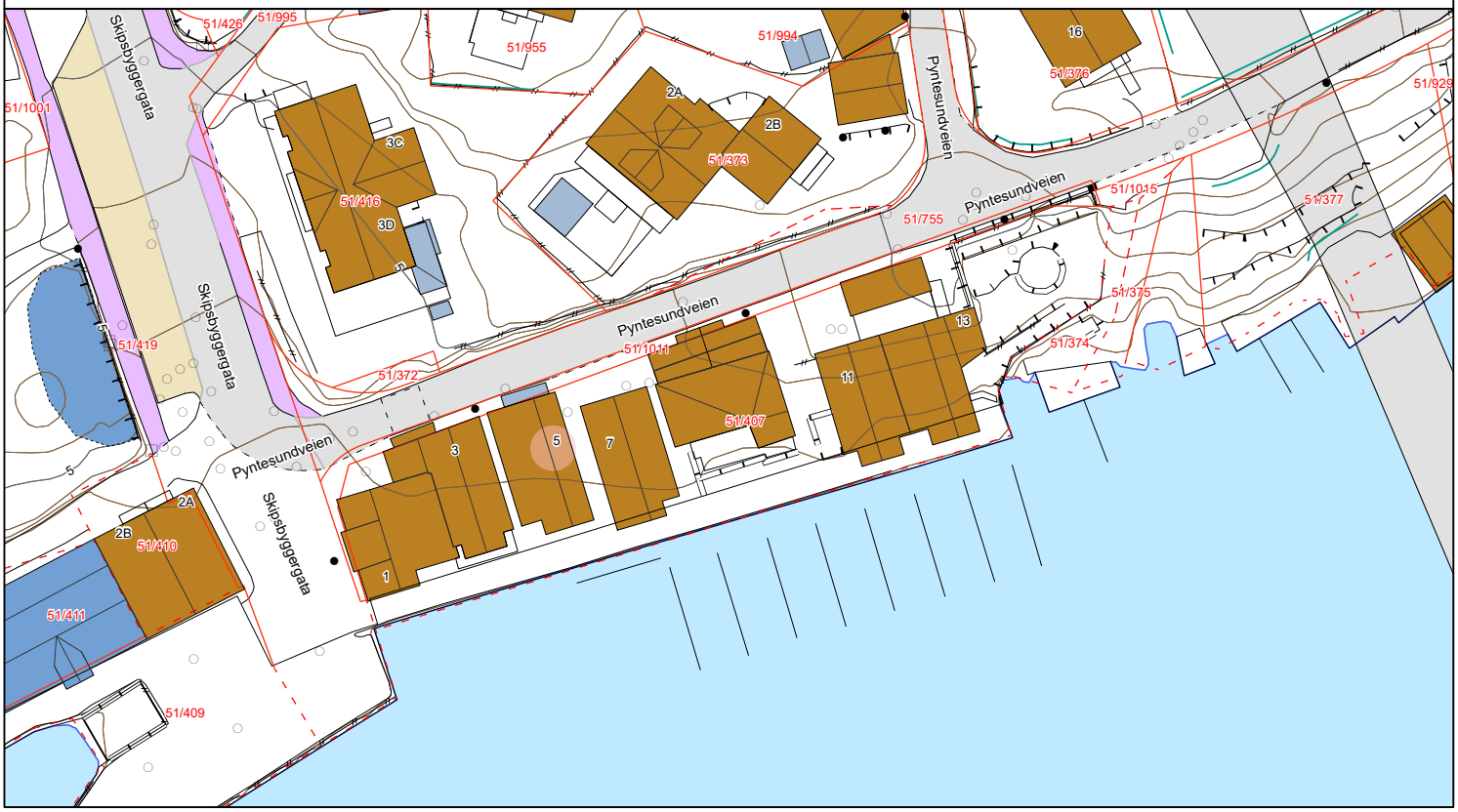
9.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor «hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner» finnes det en steinblokk med ristninger (ID 72286) og en steinalderlokalitet (ID 117043). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnene, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jfr. kulturminneloven §§ 3 og 8. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jfr. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.

Oversiktskart

Adresse: **Pyntesundveien 13, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/51/407/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1292 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.08.2026



Matrikkelkart

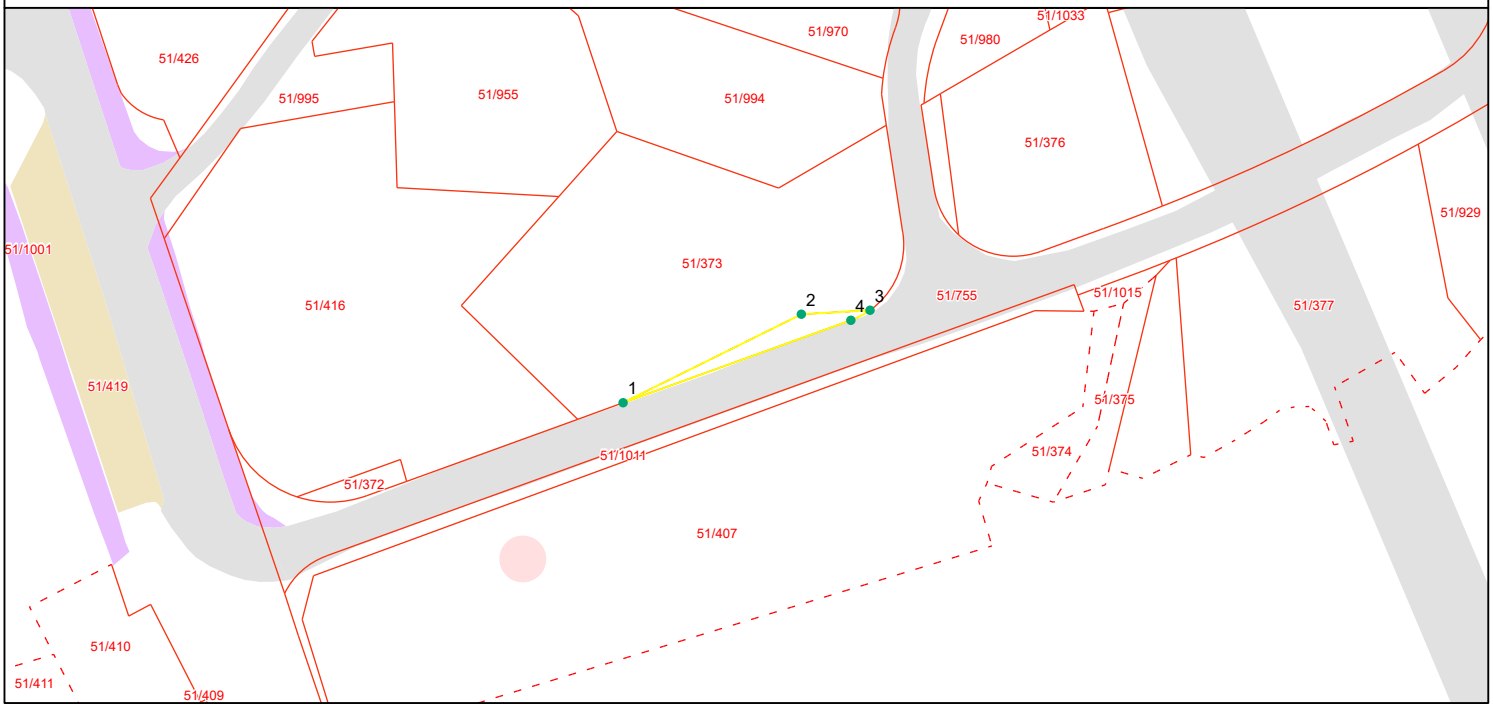
Adresse: **Pyntesundveien 13, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/51/407/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 27 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.08.2026

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.



Matrikkelkart

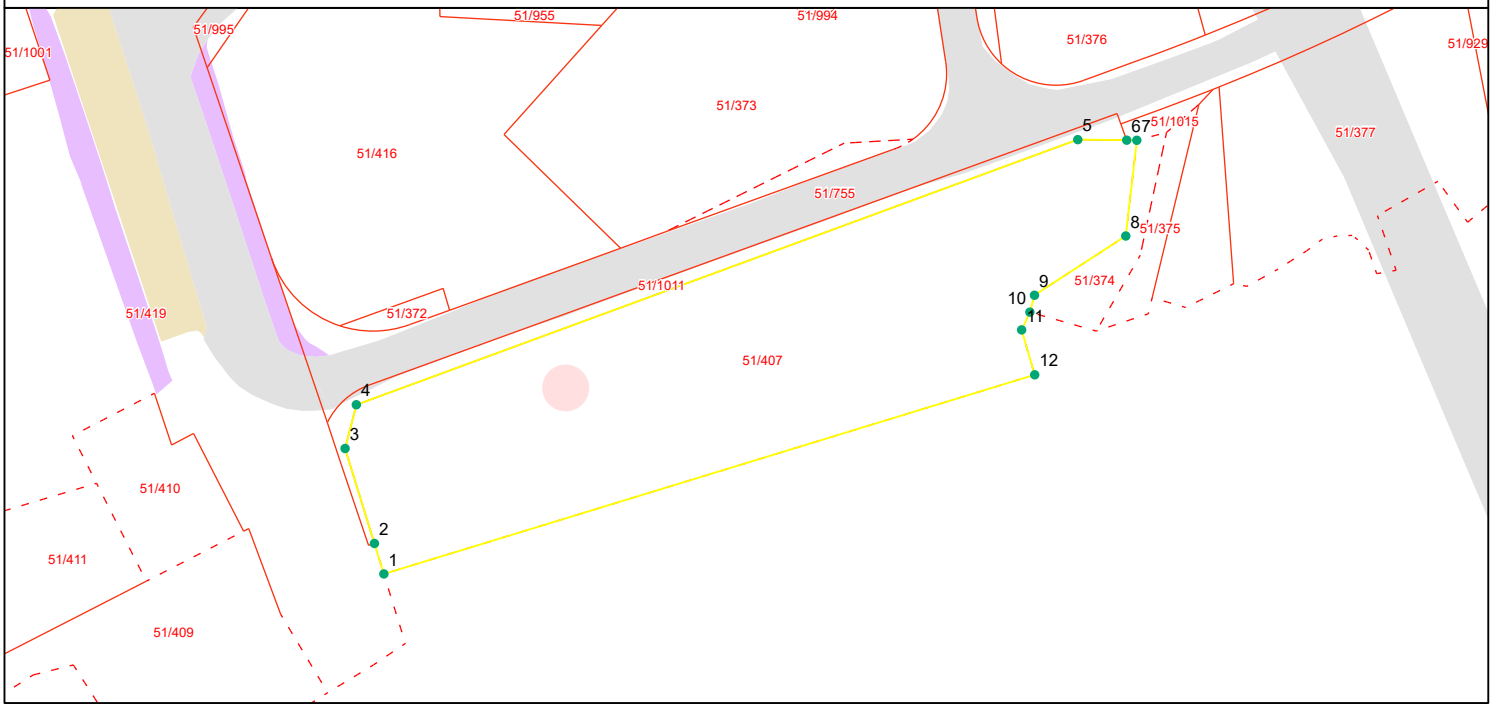
Adresse: **Pyntesundveien 13, 4077 Hundvåg**
Gnr/Bnr: **1103/51/407/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1265 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.08.2026

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.

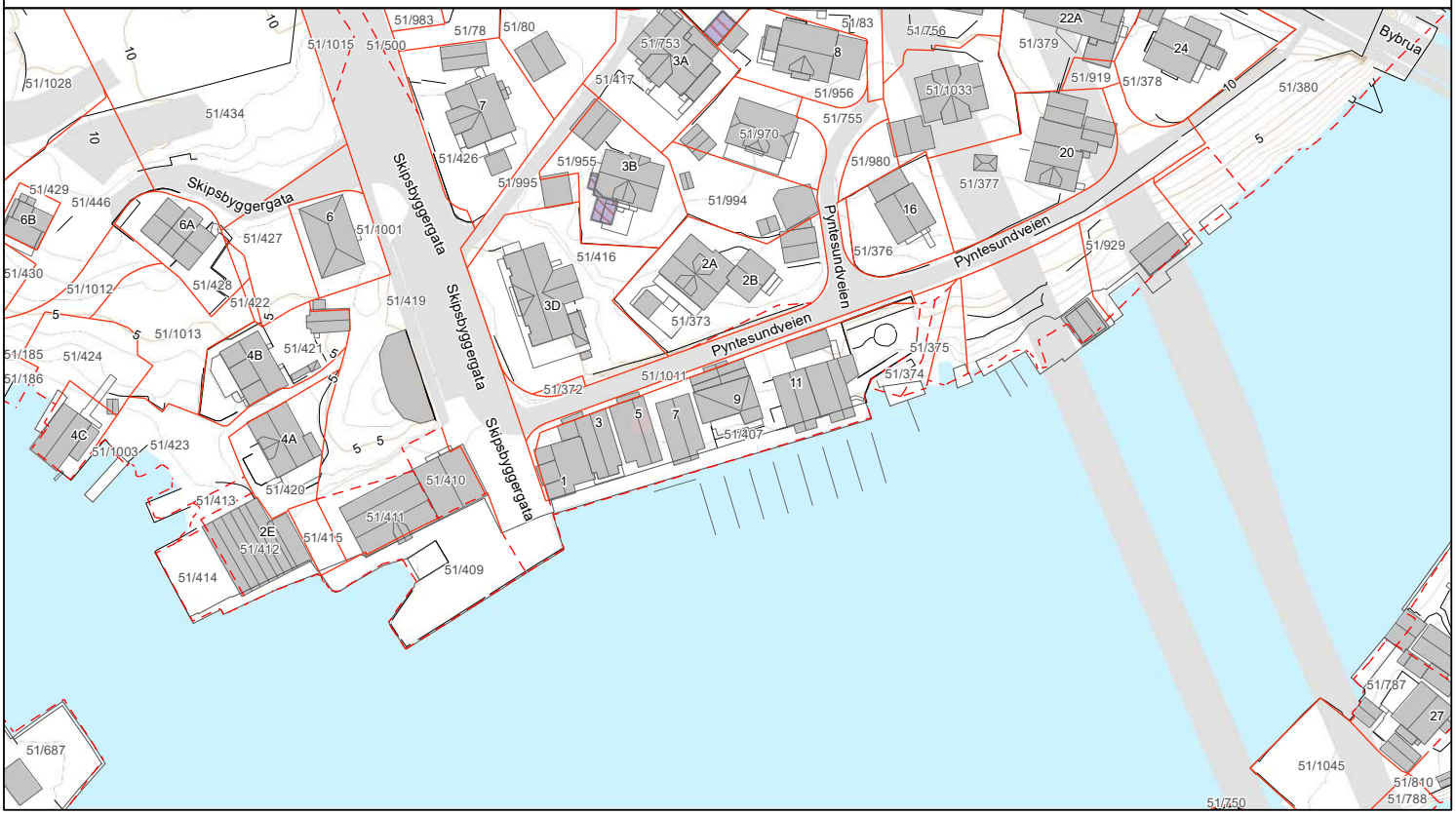


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/407/0/3
Dato: 2026-08-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	06.08.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	51	Bnr:	407	Fnr:	0	Snr:	3
Adresse:	Pyntesundveien 5 4077 Hundvåg						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
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:	
	Beløp (kr):	

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at 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.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Rambøll Norge AS
Postboks 8058

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	GCR-08/12154-81	15089/14	21.02.2014

FERDIGATTEST - GNR/BNR 51/407 NYBYGG 7 ENEBOLIGER MED CARPORT, SPORTSBOD OG SØPPELSKUR M.M. BOLIG 1 OG 2 + RIVING AV EKSIST. BYGNINGER

Gnr./bnr.:	51/407
Byggestedsadresse:	Skipsbyggergata 1 og Pyntesundveien 3, 4085 HUNDVÅG
Tiltakshaver:	Trebo AS

Viser til søknad om ferdigattest mottatt 11. februar 2014, byggetillatelse datert 20. februar 2009 for NYBYGG 7 ENEBOLIGER MED CARPORT, SPORTSBOD OG SØPPELSKUR M.M. BOLIG 1 OG 2 + RIVING AV EKSIST. BYGNINGER og befaring på ovenstående adresse i dag. Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.





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

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.



Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Guzmán Cruz Rodríguez
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Trebo AS
Laugmannsgata 7

4006 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-08/12154-53	BYG 51/407	8881/11	10.02.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HUS 3-5 OG 6

Gnr./bnr.: 51/407
Byggestedsadresse: Skipsbyggergata 1 og Pyntesundveien 3

Tiltakshaver: Trebo AS
Tiltakets art: NYBYGG 7 ENEBOLIGER MED CARPORT, SPORTSBOD OG SØPPELSKUR M.M.

Vi gir herved midlertidig brukstillatelse til hus 3,5 og 6 utført i henhold til tillatelse av 13.03.09. Brukstillatelsen gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

- Montere håndlist trapp.
- Montere barnesikring trinn i trapper.
- Åpninger i rekkverk trapper skal tilfredstille forskriftskrav.
- Montere nødvendige rømmningstiger.
- Vindu fra og med 3 etg. skal ha brystning på minst 0.7m eller sikres på annen måte.
- Opparbeidelse av parkeringsplasser i Skibsbyggergt i henhold til vilkår beskrevet i gitte dispensasjon datert 08.02.11

Påpekte mangler må rettes innen : punkt 1-5 må rettes før innflytting.

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

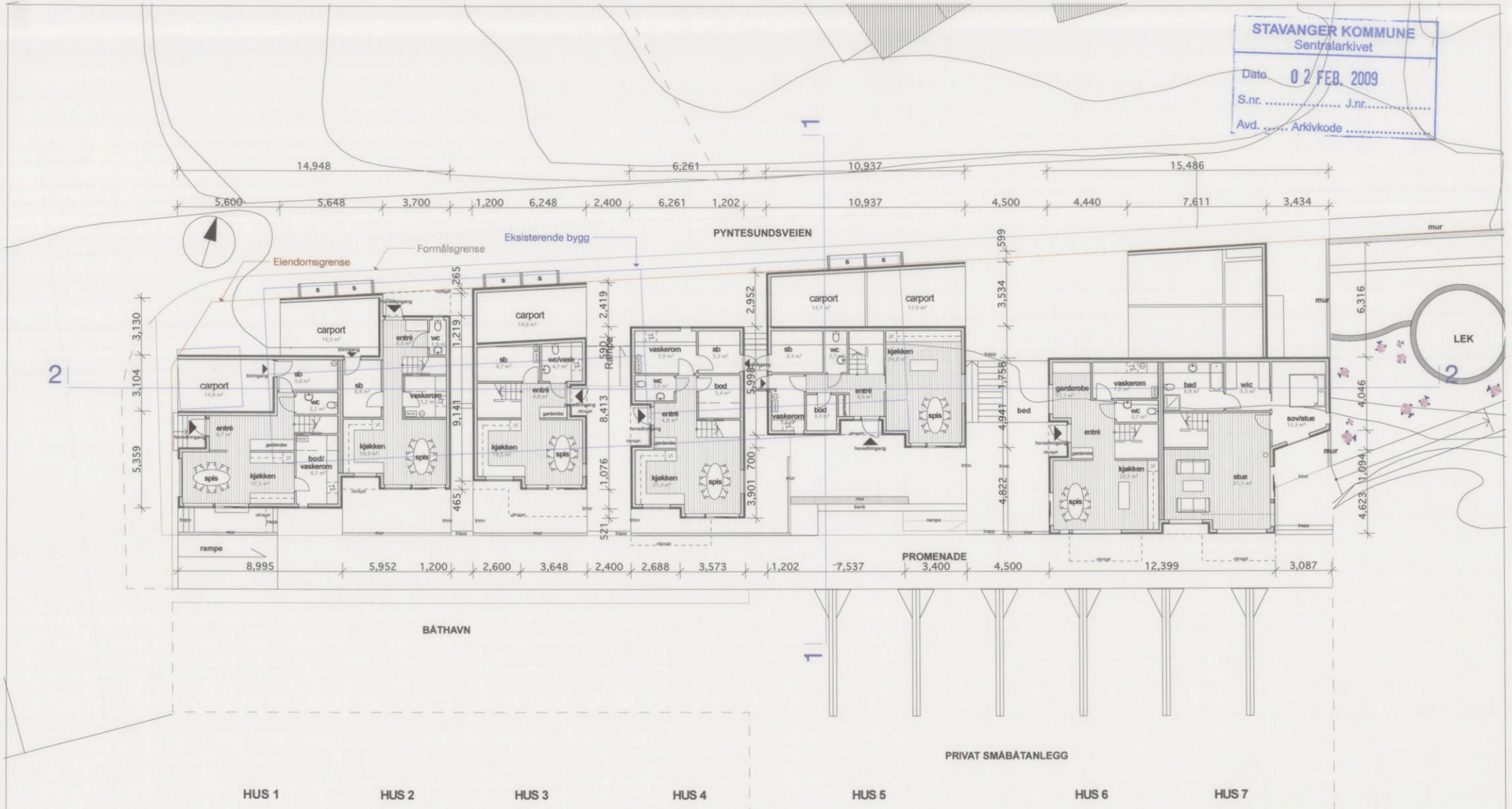
Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

Kopi til:
Studio Ludo, Nygata 15, 4006 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 02 FEB. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



STUDIO LUDO

NYGATA 15 4010 STAVANGER
T.: 51 85 43 30

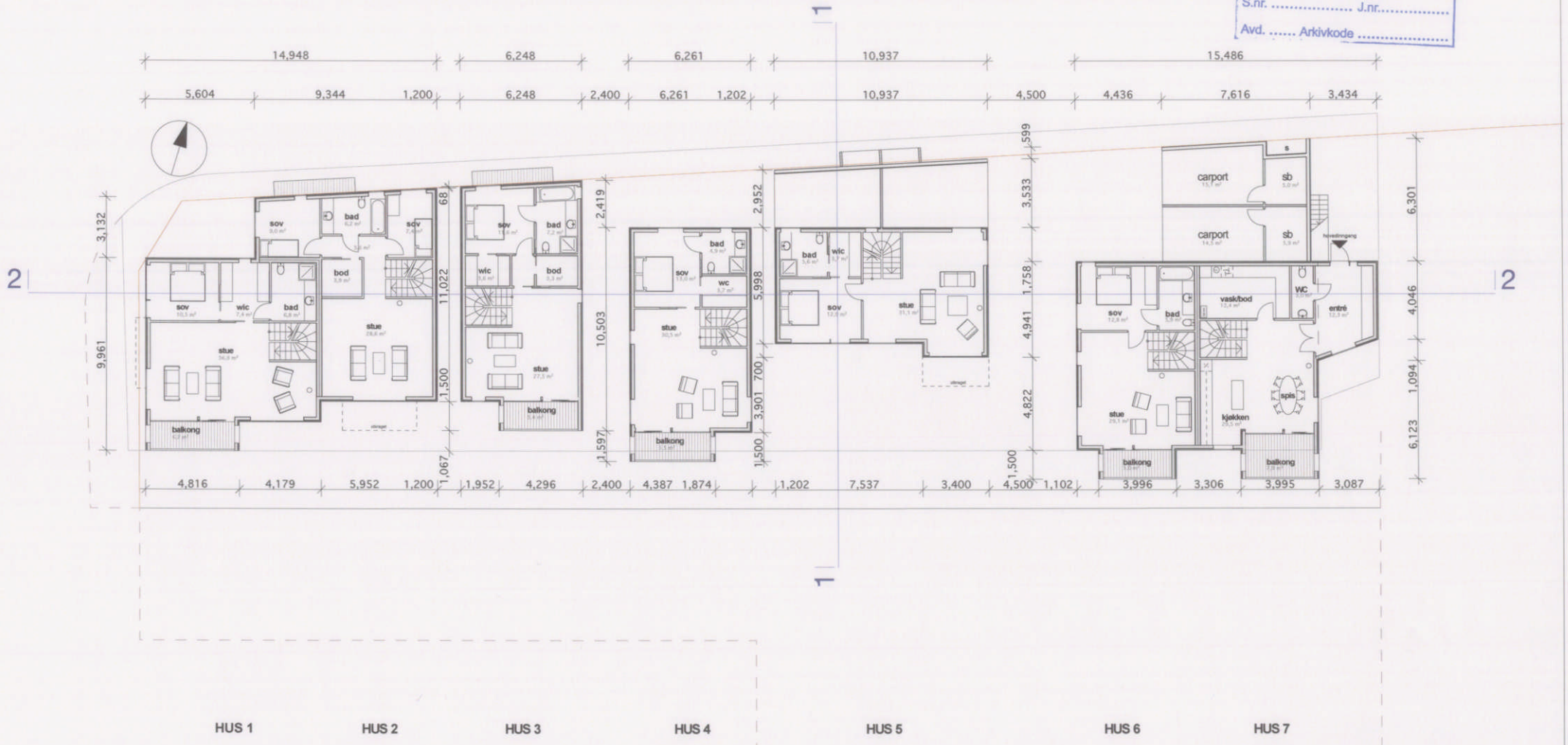
1 ETASJE		RAMMESØKNAD
DATO 270109	101	TILTAKSHAVER
MÅL 1 : 200		TREBO AS

SYV BOLIGER

PYNTESUNDET

SKIPSBYGGERGATA 1 gnr/bnr 51/407
BUØY KAI
STAVANGER KOMMUNE

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 02 FEB. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



STUDIO LUDO
NYGATA 15 4010 STAVANGER
T.: 51 85 43 30

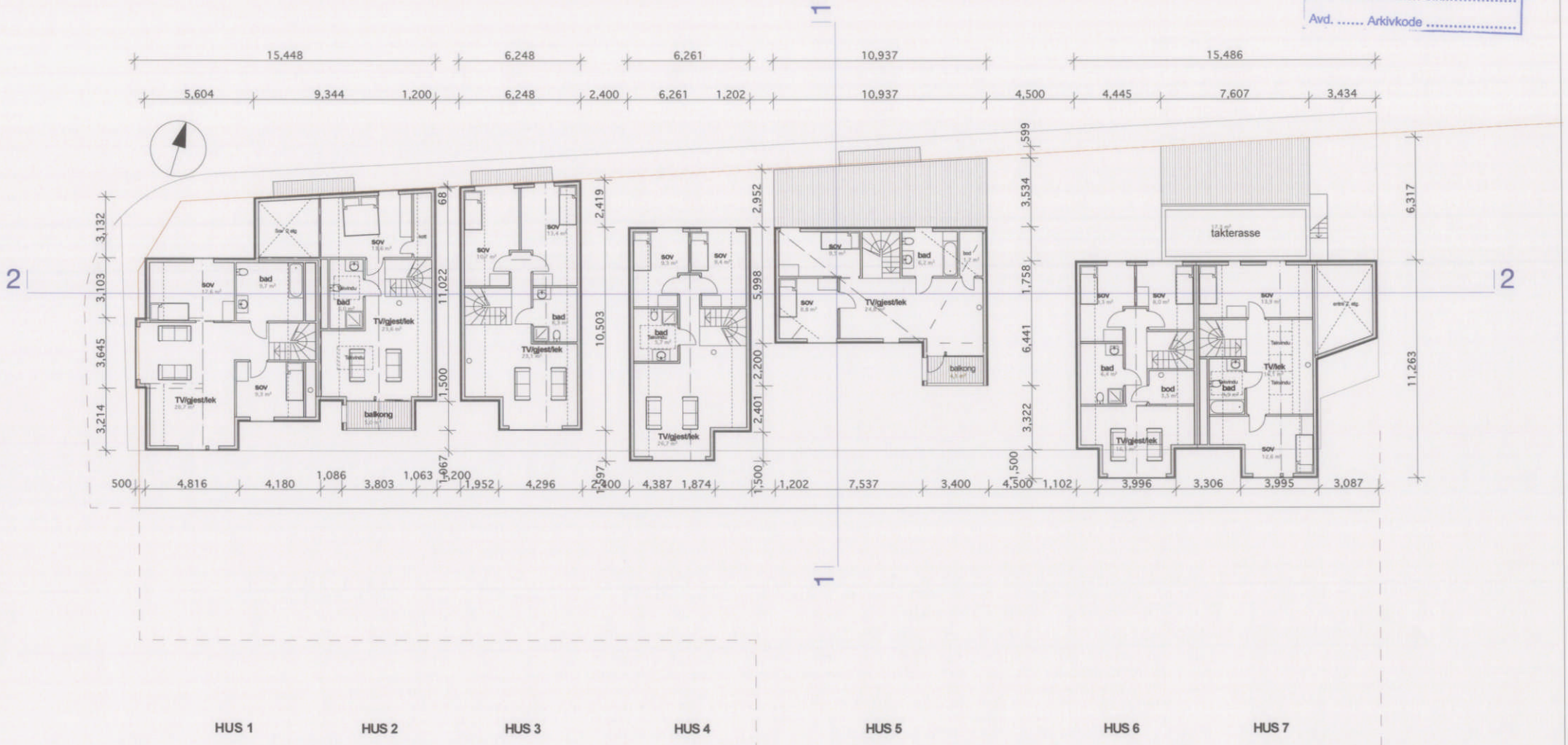
2 ETASJE		RAMMESØKNAD
DATO 270109	102	TILTAKSHAVER
MÅL 1 : 200		TREBO AS

SYV BOLIGER

PYNTESUNDET

SKIPSBYGGERGATA 1 gnr/bnr 51/407
BUØY KAI
STAVANGER KOMMUNE

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 02 FEB. 2009
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



STUDIO LUDO
NYGATA 15 4010 STAVANGER
T.: 51 85 43 30

3 ETASJE		RAMMESØKNAD
DATO 270109	103	TILTAKSHAVER
MÅL 1 : 200		TREBO AS

SYV BOLIGER

PYNTESUNDET

SKIPSBYGGERGATA 1 gnr/bnr 51/407
BUØY KAI
STAVANGER KOMMUNE

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 600909023
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
971127902	Symek AS	Postboks 2, 4085 HUNDVÅG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	51	407

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	51	407	0	1	185 / 1211	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	51	407	0	2	167 / 1211	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	51	407	0	3	166 / 1211	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	51	407	0	4	173 / 1211	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	51	407	0	5	176 / 1211	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	51	407	0	6	162 / 1211	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	51	407	0	7	182 / 1211	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 300386
27 APR. 2010
STATENS KARTVERK
André Rønning

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		
Stavanger kommune, 964 965 226 Olav Kyrres gate 23 4068 Stavanger		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken Tinglyst 27.04.2010, dokumentnr. 300386

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	**Stavanger**	**51**	**407**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
971 127 902	Symek AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	185		11				21				31			
2	B	167		12				22				32			
3	B	166	B	13				23				33			
4	B	173	B	14				24				34			
5	B	176	B	15				25				35			
6	B	162	B	16				26				36			
7	B	182	B	17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK	1211			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1211 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 31 MARS 2010
S.nr. 10/3835 ... J.nr. 202994/10
Avd. ... Arkivkode L36 51/407

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Einar Vevatne

Einar Vevatne

For Trebo AS ihht fullmakt

Ivar Isdal Hansen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Stavanger 23/3-10	Einar Vevatne	Einar Vevatne	For Trebo AS orgnr. 991 460 578
Stavanger 23/3-10	Ivar Isdal Hansen	Ivar Isdal Hansen	ihht fullmakt fra Symek AS orgnr. 971 127 902

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Stavanger kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / ~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
51	407			**i Stavanger kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21.04.2010	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Einar Vevatne

Einar Vevatne

For Trebo AS ihht fullmakt

Ivar Isdal Hansen

Tinglyst 27.04.2010
dokumentnr. 300386

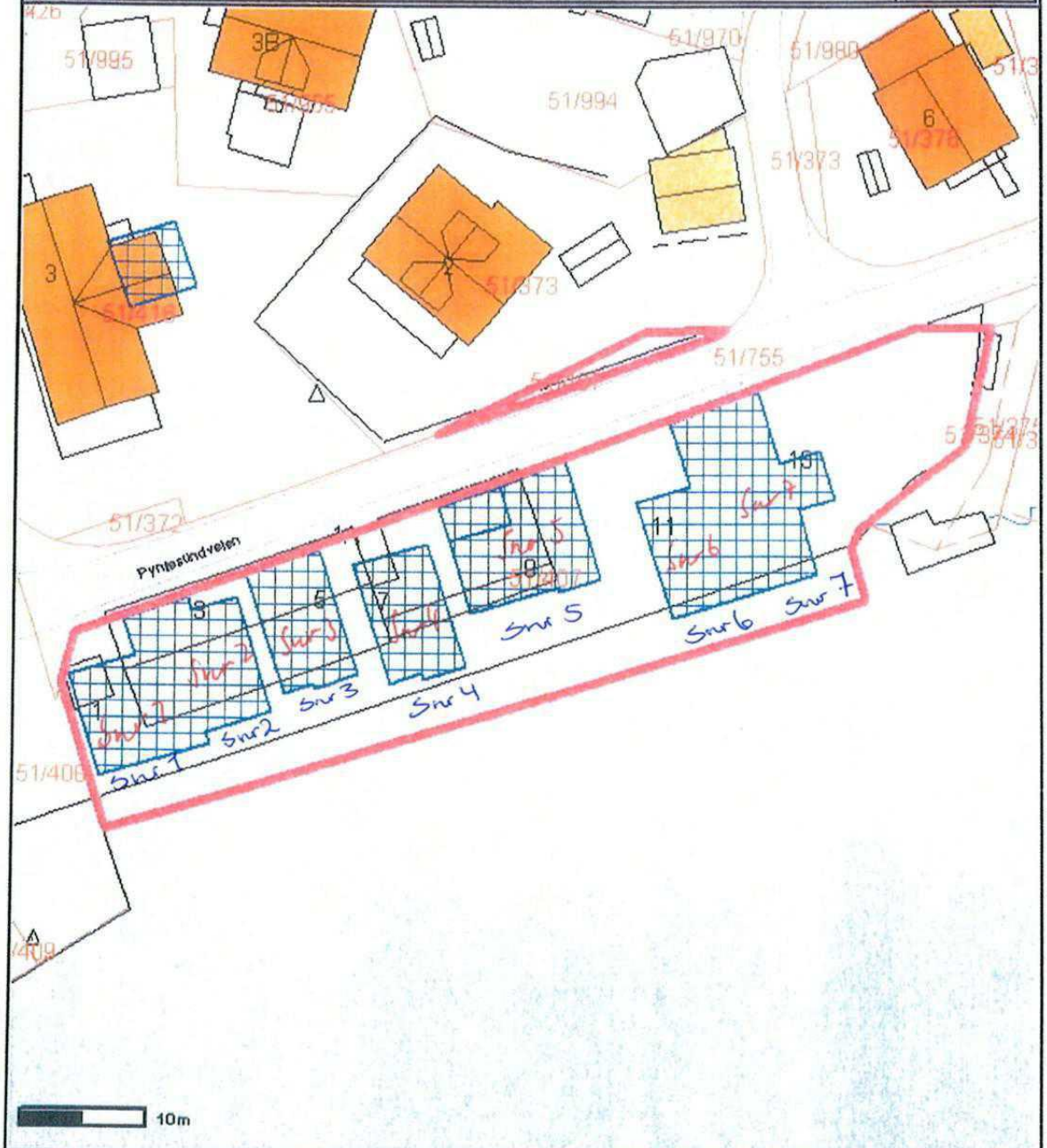
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 20 APR. 2010
S.nr. 10/3835 J.nr. 24266/10
KB L36 51/407

Vedlegg 1 av 4

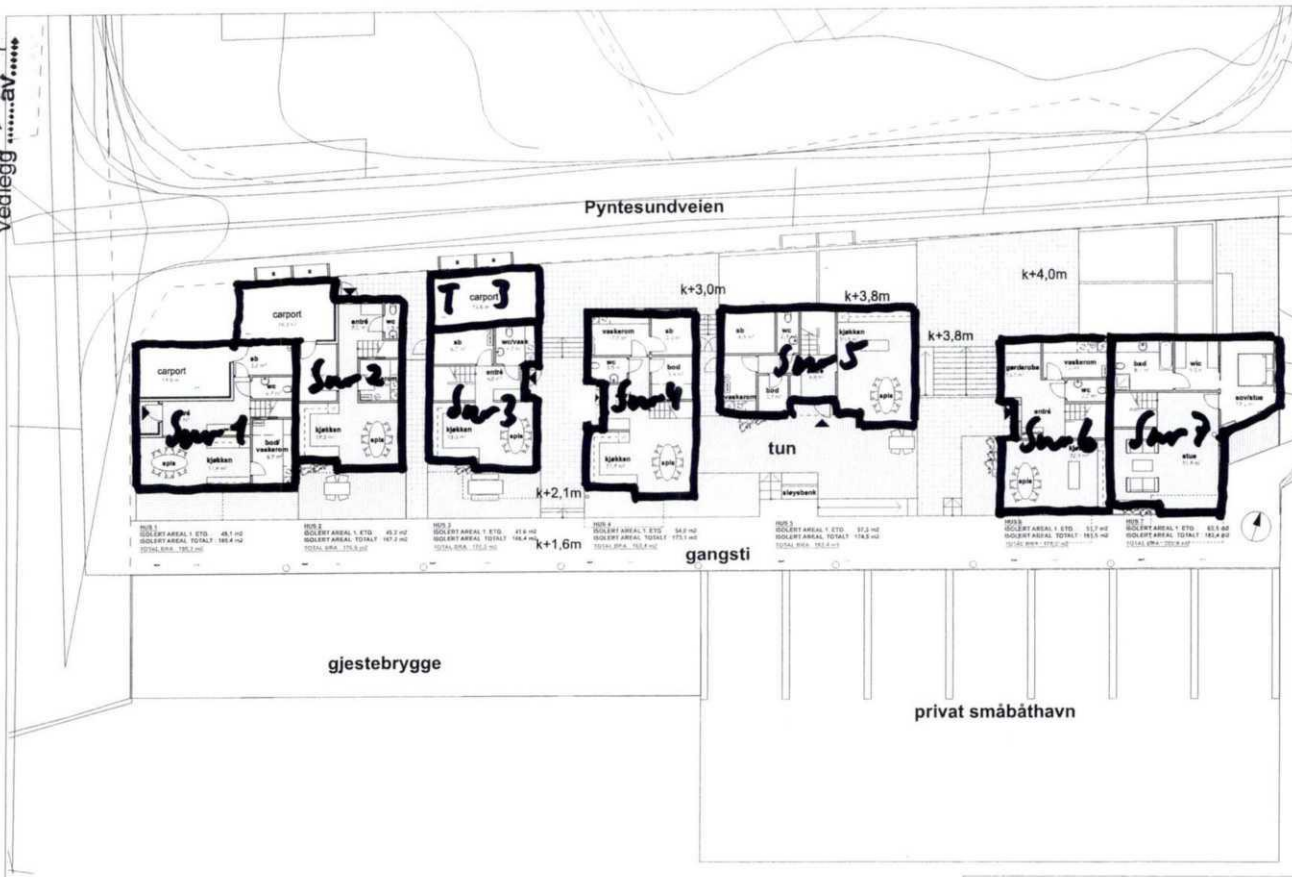
KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 407	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: PYNTESUNDVEIEN 3, 4085 HUNDVÅG, med flere			
Hj.haver/Fester:	Gnr. 51 bnr. 407			
STAVANGER KOMMUNE	Dato: 10/3-2010 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Vedlegg 2 av 4



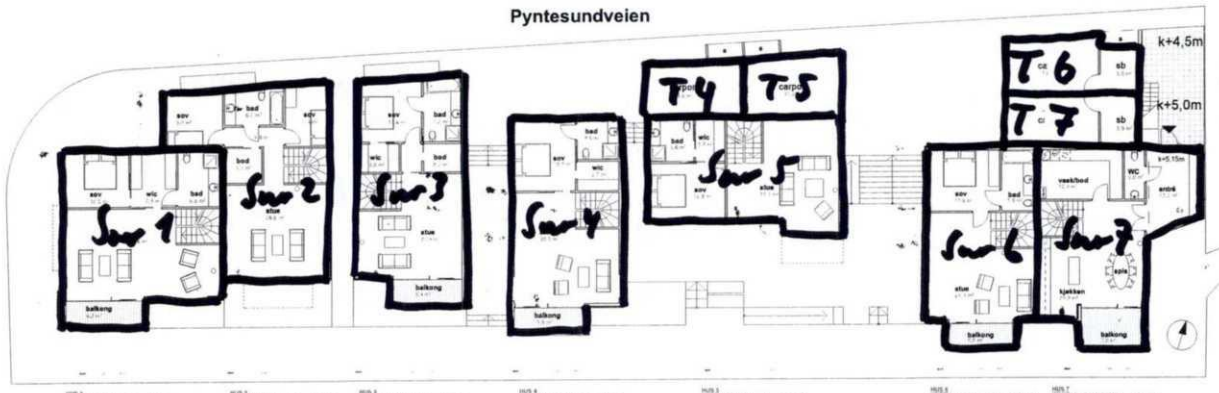
Gnr 51 bnr 407 Stavanger 7. sep

PYNTESUNDET gnr.51/bnr.407			STAVANGER KOMMUNE
1. ETG.			FORELØPIGE TEGNINGER
ARKITEKTTEGNINGER	SIGN.	CSF	TEGNINGS NR. 101
	KONTR.	MCH	
	MÅL	1 : 200	STUDIO arkitektur LUDO
	DATO	14.05.2008	

EGEN PROSJEKTERING PÅ KONSTRUKSJON/STATIKK, BETONG/FUNDAMENT, DETALJER, VARMETAP, TEKN. UTOMHUS, VVS, BRANN MM.

Vedlegg 3 av 4

Pyntesundveien



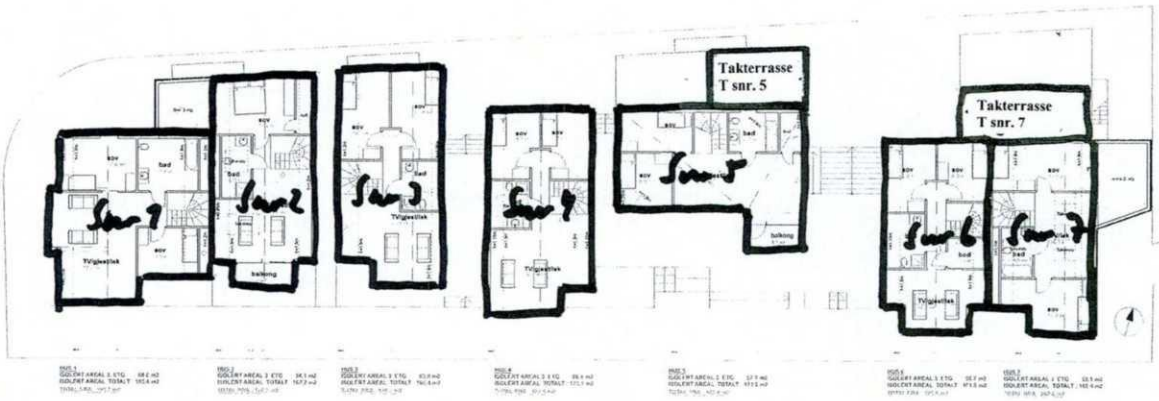
Gnr 51 bnr 407 Stavanger 2. etg

PYNTESUNDET gnr.51/bnr.407			STAVANGER KOMMUNE
2. ETG.			FORELØPIGE TEGNINGER
ARKITEKTTEGNINGER	SIGN.	CSF	TEGNINGS NR.: 102
	KONTR.	MCH	
	MÅL	1 : 200	STUDIO arkitektur LUDO
	DATO	14.05.2008	

EGEN PROSJEKTERING PÅ KONSTRUKSJON/STATIKK, BETONG/FUNDAMENT, DETALJER, VARMETAP, TEKN. UTOMHUS, VVS, BRANN MM.

Sak. 10/3835
Ure. 23632/10

Vedlegg 4 av 4



Gnr 51 bnr 407 Stavanger 3 etg

PYNTESUNDET gnr.51/bnr.407 — STAVANGER KOMMUNE

3. ETG.

FORELØPIGE TEGNINGER

ARKITEKTTEGNINGER

SIGN.	CSF
KONTR.	MCH
MÅL	1 : 200
DATO	14.05.2008

TEGNINGS NR.: 103

STUDIO arkitektur LUDO

EGEN PROSJEKTERING PÅ KONSTRUKSJON/STATIKK, BETONG/FUNDAMENT, DETALJER, VARMETAP, TEKN. UTOMHUS, VVS, BRANN MM.

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:
Pyntesundveien 5, 4077 Hundvåg
Gnr. 51, Bnr. 407, Snr. 3, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260188

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@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.
