PRIVATMEGLEREN

BUØY RING 43

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelrapport

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Tomannsbolig

Buøy Ring 43 , 4077 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 51, bnr. 137

Sum areal alle bygg: BRA: 340 m² BRA-i: 307 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3108 **Eiendomsverdi ref nr:** TX7705

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

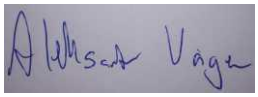
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 1954 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 4 kjøkken, 4 stuer, 5 våtrom, 7 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel/carport, garasje, utestue, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1990-tallet, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av både sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Det er 1 vindu på loftet, fra 2024, samt 3 i 2. etasje, fra 2025.
Det er 2 vinduer i 1. etasje fra 2018, med 2-lags glass.
Kjelleren har 3 vinduer av PVC, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2024 og 2026.
Det er 2 kjellervinduer fra 1999.
Det er 2 takvinduer på loftet.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.
Vinduene er fra 1990-tallet.
Det er 1 vindu på stuen i 1. etasje, fra 1966.
Kjelleren har 3 vinduer fra byggeår, med 1-lags glass.

Boligen har en hoveddør med 3 lags, fra 1984.
Dørene til hyblene er av tre, og er av nyere dato.
Det er en dør av PVC til kjelleren, med 2-lags glass.
Døren er fra 2026.
Det er en balkongdør på loftet, med 2-lags glass.
Døren er av tre, og er av eldre dato.

Det er en balkongdør i 2. etasje, fra 1993.

Det er en terrassedør inn til den ene hybelen, fra 2017

Det er en balkong utenfor soverommet på loftet, på 2m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89 cm.

Det er en likt balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 6m2.
Det er utvendige terrasser på baksiden av boligen, på ca 70m2.
Disse er bygget opp av betong og tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverkene er av tre, og har en høyde på 89 cm

Det er en støpt platting på siden av boligen, på ca 50m2.

Det er en terrasse utenfor den ene hybelen, på 11m2.
Denne er ny, og er montert på et eldre betongdekke.
Det er terrassebord som gulv. Under disse er det asfalttekking som membran.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 96-97 cm.

Det er utvendige trapper av tre og betong.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har forskjellige overflater:
Det er laminat, parkett og tregulv på gulvene.
Boligen har forskjellige overflater:
Det er veggplater med og uten tapet samt panel på veggene. I taket er det plater med og uten tapet samt panel.

1., 2. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren, på soverommet.

Hele kjelleren er delvis ut mot terreng.
Det er laminat og betonggulv. På veggene er det synlig grunnmur og veggplater med panelmønster. I taket er det panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappene, samt stedvis håndløper.

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje hybel 2 › Bad/vaskerom
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.
Badet har ventilering via en elektrisk vifte i veggen samt luftespalte i døren.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1. etasje hybel 1 › Bad/vaskerom
Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet har flis på veggene og panel i taket.
Badet har flis på gulvet.

Badet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin samt dusjkabinett.
Det er en elektrisk vifte i veggen.

Våtrom › Loft › Bad
Badet er fra 1998.
Det er belegg på gulv og i dusjen. Resterende vegger og skråtak har plater med tapet.
Rommet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant.

Våtrom › Kjeller › Bad/vaskerom
Badet har veggplater på veggene samt plater/panel i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Det er også et fordelerskap her.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje hybel 1 › Gang/stue/kjøkken
Kjøkkenet er av noe nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av aluminium og laminat.
Kjøkkenet har fritttstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over komfyren.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

Kjøkken › 1. etasje hybel 2 › Gang/stue/kjøkken
Kjøkkenet er fra noe nyere dato.
Det er mørke, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkken › 2. etasje › Kjøkken
Kjøkkenet er av noe eldre dato.
Det er svarte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert koketopp og komfyr, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet og malt gips i taket.
Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkenet er av noe nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over komfyren.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra nyere dato.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på boden i kjelleren, under trappen. Det er også et fordelerskap på badet i kjelleren.
Deler av anlegget er av kobber, og er av eldre, ukjent dato.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er av nyere dato.
Deler av anlegget er av eldre, ukjent dato, og er av plast.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har 2 beredere, på 200 liter.
Berederne er plassert i kjelleren, på boden under trappen. Disse er

Beskrivelse av eiendommen

fra 2020.
Det er sluk i gulvet her.

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende alder og utførelse
Det er automatsikringer og automatisk målere.
Sikringsskapet er plassert i trappen på vei ned til kjelleren.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er fjell i hagen, slik at byggegrunnen anslås å være stabil.

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser.
En del av boligen, ved lysgrav, har synlig drenering av nyere dato.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

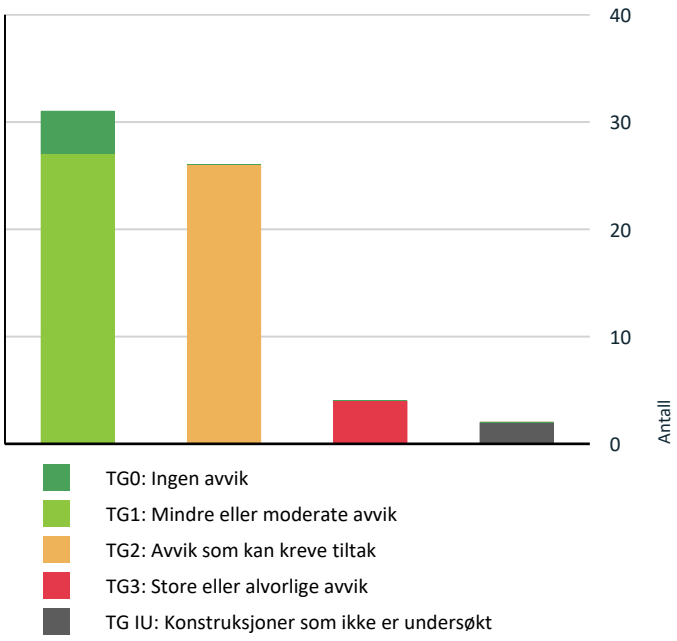
- Det foreligger ikke tegninger

Utestue

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

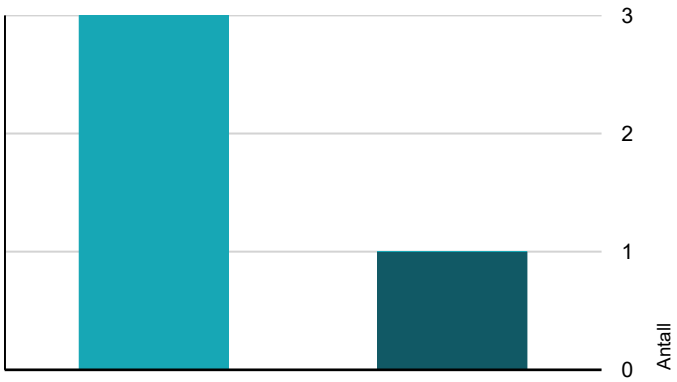
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk - 1	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1. etasje hybel 1 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje hybel 1 > Gang/stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje hybel 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje hybel 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje hybel 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje hybel 1 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje hybel 1 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløpere i trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførte oppgraderinger, rot i sikringsskapet, manglende kursfortegnelse (mangler kurser), hull i sikringsskapet samt alder på deler av anlegget.
- Det mangler sikring av fjellet

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1990-tallet, basert på utseendet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak
• Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1

Vurdering av avvik:
• Det ligger vann på beslag mellom bolig og garasje.

Konsekvens/tiltak
• Beslaget anbefales utbedret slik at vann ledes vann fra beslaget, og ikke ligger mellom bolig og garasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av både sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er gjenbygget, uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke registrert utvendige luftespalter.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert lufting og musebånd - sjekket tilfeldige steder.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på enkelte vegger

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Det er 1 vindu på loftet, fra 2024, samt 3 i 2. etasje, fra 2025.
Det er 2 vinduer i 1. etasje fra 2018, med 2-lags glass.
Kjelleren har 3 vinduer av PVC, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2024 og 2026.
Det er 2 kjellervinduer fra 1999.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Det er 2 takvinduer på loftet.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er råte i vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 1990-tallet.
Det er 1 vindu på stuen i 1. etasje, fra 1966.
Kjelleren har 3 vinduer fra byggeår, med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• 1 takvindu er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Vinduet anbefales byttet i nær fremtid for å hindre varmetap.





Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en hoveddør med 3 lags, fra 1984.
Dørene til hyblene er av tre, og er av nyere dato.
Det er en dør av PVC til kjelleren, med 2-lags glass.
Døren er fra 2026.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Det er en balkongdør på loftet, med 2-lags glass.
Døren er av tre, og er av eldre dato.

Det er en balkongdør i 2. etasje, fra 1993.

Det er en terrassedør inn til den ene hybelen, fra 2017

Vurdering av avvik:

• Det er råte i dørene.

Konsekvens/tiltak

• Dørene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor soverommet på loftet, på 2m2.
Balkongen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 89 cm.

Det er en likt balkong utenfor stuen i 2. etasje, på 6m2.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er utvendige terrasser på baksiden av boligen, på ca 70m2.
Disse er bygget opp av betong og tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverkene er av tre, og har en høyde på 89 cm

Det er en støpt platting på siden av boligen, på ca 50m2.

Det er en terrasse utenfor den ene hybelen, på 11m2.
Denne er ny, og er montert på et eldre betongdekke.
Det er terrassebord som gulv. Under disse er det asfalttekking som membran.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 96-97 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Vurdering av avvik:
• Det er synlig jern i betongen, sett fra boden under terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Jernene anbefales pusset inn for å hindre videre utvikling av rustspreng.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper av tre og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det mangler håndløpere i trappene.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har forskjellige overflater:
Det er laminat, parkett og tregulv på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har forskjellige overflater:
Det er veggplater med og uten tapet samt panel på veggene. I taket er det plater med og uten tapet samt panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1., 2. etasje og loftet har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 2,5 cm. Det er målt på begge stuene.
2. etasje: 2cm. Det er målt på stuen og gangen.
Loft: 3,5 cm. Det er målt på gangen og soverom 4.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

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

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

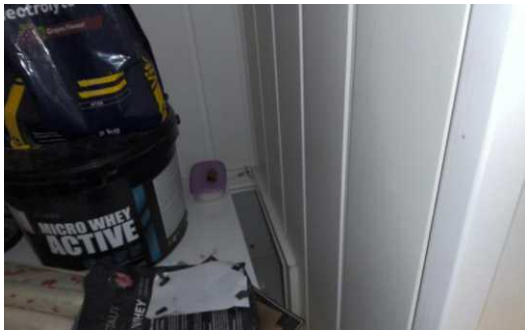
Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.
Sotluken er plassert i kjelleren, på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis ut mot terreng.
Det er laminat og betonggulv. På veggene er det synlig grunnmur og veggplater med panelmønster. I taket er det panel.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er tatt hull fra soverommet og ut mot terreng. Her er det registrert 18-19,5 vekt% i treverket.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk i trappene, samt stedvis håndløper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM

1. ETASJE HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er av nyere dato.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må baderomsplatene fuges iht. monteringsveiledningen, slik at de tåler vannsprut/ikke tar til seg fukt.



1. ETASJE HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Tilstandsrapport

Dørterskelen er 6 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.
Fallet under kabinettet er ikke skikkelig undersøkt grunnet kabinettet.

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

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

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

1. ETASJE HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har sannsynligvis smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Murer anbefales innhentet, som kan inspisere sluket, og dokumentere om det er membran korrekt montert bak klemringen. Det kan ikke utelukkes tiltak her.





1. ETASJE HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.

1. ETASJE HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilering via en elektrisk vifte i veggen samt luftespalte i døren.

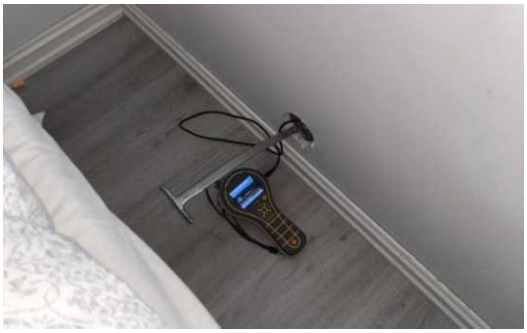
1. ETASJE HYBEL 2 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



1. ETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er av nyere dato.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

1. ETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

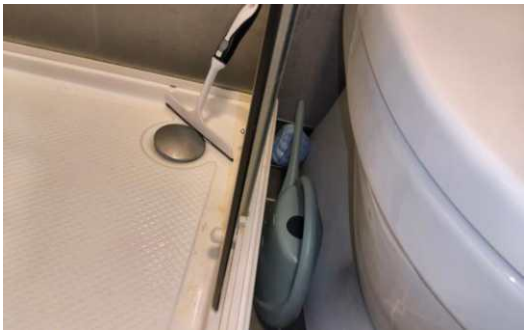
- Vindu og dør er i våtsonen til dusjen, da hele badet er en våtsone, gitt badets størrelse.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

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

Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.

- For å lukke avviket må baderomsplatene fuges iht. monteringsveiledningen, slik at de tåler vannsprut/ikke tar til seg fukt.





1. ETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 6 cm over flis.

Det er flatt gulv. Fallet under kabinettet er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

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

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

1. ETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang/på grunn av badets innredning og størrelse. Dette anbefales undersøkt nærmere/dokumentert.

1. ETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett.

1. ETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppgradert i 2015. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte oppgraderinger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og panel i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er eldre skruehull i veggen i våtsonen til dusjen, etter gammel dusjgarnityr.

• Vinduet er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

• Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet.
Dørterskelen er 4 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Gulvet har lite fall.
Det er en dupp i gulvet ved toalettet. Ved vannsøl/lekkasje vil det ligge igjen vann her.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

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.

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.

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.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin samt dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er en elektrisk vifte i veggen.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

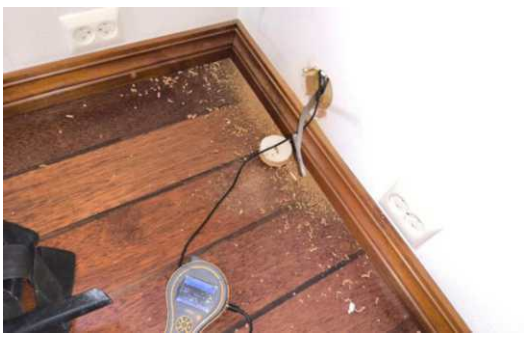
• Det anbefales at det etableres en luftespalte i døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stuen og inn mot dusjsonen.



LOFT > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er fra 1998.
Det er belegg på gulv og i dusjen. Resterende vegger og skråtak har plater med tapet.
Rommet har et gulvstående baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert følgende avvik:
Rommet har passert forventet levealder.
Gulvet har ujevnt fall, og er relativt flatt i dusjsonen. Det er noe motfall lokalt ved døren ut mot gangen.
Døren er i våtsonen til dusjen.
Det er tapet i våtsonen til dusjen, på vegger og i tak. Her er det ikke membran.
Belegget er stedvis løst fra underlaget.
Rommet har kun ventilering via åpning av vindu/ventil i vindu.

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.

Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket feil utførelse av konstruksjonen, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er montert dampsperre på vegg inn mot soverom, slik at eventuell fuktig luft i konstruksjonen blir kapslet inne.

Konsekvens/tiltak

• Ved renovering av våtrommet anbefales det at plasten fjernes, slik at fukt ikke kapsles inne/er mulighet for at det oppstår kondensskader i konstruksjonen over tid.





KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er av nyere dato.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har veggplater på veggene samt plater/panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Vinduet er i våtsonen til dusjen.
- Det er ikke fuktbestandige materialer på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring. Vinduet anbefales fuget og malt med våtromsmaling for å tåle vannsprut/damp bedre.
- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner. Dette for å sikre mot følgeskader.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 5 cm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot kabinettet.
Fallet under kabinettet er ikke skikkelig undersøkt grunnet kabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran på gulvet.
Det er et plastsluk under kabinettet.
Sluket er ikke skikkelig undersøkt grunnet kabinettet. Det er synlig membran ved oppbretten langs veggene.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk - 1

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler vanntett sjikt på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Det er også et fordelerskap her.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



Bildet viser noe forhøyede verdier, som stammer fra drenering/rom ut mot terreng (se eget punkt)

KJØKKEN

1. ETASJE HYBEL 1 > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av noe nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av aluminium og laminat.
Kjøkkenet har fritttstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

1. ETASJE HYBEL 1 > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Omluften anbefales ledet ut av boligen for bedre inneklima.

1. ETASJE HYBEL 2 > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra noe nyere dato.
Det er mørke, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

1. ETASJE HYBEL 2 > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av noe eldre dato.
Det er svarte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert koketopp og komfyr, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, veggplater med tapet og malt gips i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er av noe nyere dato, og er fra IKEA.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er laminat på gulvet, malte plater på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over komfyren.
Ventilatoren har kullfilter, og omluften ledes ut igjen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Omluften anbefales ledet ut av boligen for bedre inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra nyere dato.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på boden i kjelleren, under trappen. Det er også et fordelerskap på badet i kjelleren.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Deler av anlegget er av kobber, og er av eldre, ukjent dato.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er av nyere dato.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

Deler av anlegget er av eldre, ukjent dato, og er av plast.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har 2 beredere, på 200 liter.
Berederne er plassert i kjelleren, på boden under trappen. Disse er fra 2020.
Det er sluk i gulvet her.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra varierende alder og utførelse
Det er automatsikringer og automatisk målere.
Sikringsskapet er plassert i trappen på vei ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførte oppgraderinger, rot i sikringsskapet, manglende kursfortegnelse (mangler kurser), hull i sikringsskapet samt alder på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er fjell i hagen, slik at byggegrunnen anslås å være stabil.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser.
En del av boligen, ved lysgrav, har synlig drenering av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Høyt fuktnivå i påforet vegg av grunnmur og saltutslag på synlig grunnmur er en indikasjon på manglende/sviktet drenering. Tiltak som redrenering kan ikke
utelukkes.

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

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

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

⚠ Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er fjell på eiendommen, mellom 1. og 2. etasje

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler sikring av fjellet

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales rekkverk eller annen sikring for å sikre mot fallfare.



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. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det mangler håndløpere i trappene.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Dette på bakgrunn av manglende dokumentasjon på utførte oppgraderinger, rot i sikringsskapet, manglende kursfortegnelse (mangler kurser), hull i sikringsskapet samt alder på deler av anlegget.
• Det mangler sikring av fjellet

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales rekkverk eller annen sikring for å sikre mot fallfare.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

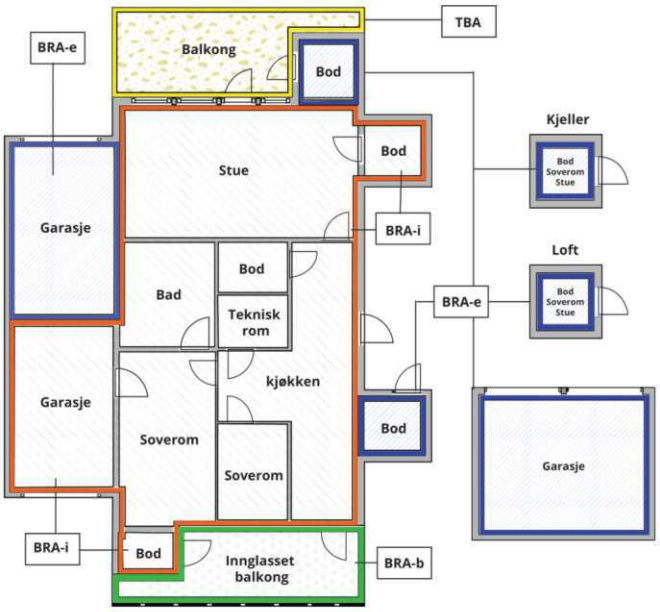
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje hybel 2	41			41			41
1. etasje hybel 1	34			34			34
2. etasje	100			100			100
Loft	40			40		40	80
Kjeller	92			92			92
SUM	**307**					**40**	**347**
SUM BRA	**307**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje hybel 2	Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
1. etasje hybel 1	Gang/stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, fellesgang		
2. etasje	Gang, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang 2, garasje, bod		

Kommentar

Arealet for trappen i 1. etasje er lagt til i hybel 1. Arealet på hybel 1 er på 24m2. Arealet for veggene mellom hyblene i 1. etasje er tillagt hybel 1. Dette utgjør 2m2.
Av arealet i kjelleren, utgjør hybelen 38m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleren har takhøyde under 2 meter, og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Her er takhøyden 196-197 cm.

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Utestuen er kun oppmålt, ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	137		0	661.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buøy Ring 43

Hjemmelshaver
Hjeltnes Tonje, Hjeltnes Trond Remy

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel/carport, garasje, utestue, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

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.

Forskriften 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.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260003
Addresse	Buøy Ring 43		
Postnr.	4077	Sted	HUNDVÅG
Selgers navn	Trond Remy Hjeltnes		
Selgers navn	Tonje Pedersen		

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?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

7298921

Våtrom

Initialer selger:
T H
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tre bad er etablert/oppgradert i vår eiertid. Vann- og avløpsarbeid er utført av rørleggerfirma. Oppbygging, avretting, membran og flis er utført som egeninnsats. Elektriske arbeider omtales særskilt.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Oppbygging, avretting, membran, flis og elektrisk. som egeninnsats.

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:

Alle arbeider som er utført av fagpersoner er dokumentert. De arbeider som er utført i vår eiertid som ikke er dokumenterte er utført som egeninnsats.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Underlaget ble avrettet og primet. Smøremembran med duk og flisarbeid ble utført som egeninnsats.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble etablert nye sluk og utført rørarbeid i forbindelse med bad i kjeller og to bad i første etasje. Rørarbeidet ble utført av rørleggerfirma.

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

Elektrisk arbeid på bad utført som egeninnsats med faglært bistand på dugnad. Omfatter varmekabler, stikk/uttak, belysning og øvrige elektriske installasjoner. Alle arbeider som er utført av fagpersoner er dokumentert.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Varmekabler, stikk/uttak, belysning og øvrige elektriske installasjoner. Alle arbeider som er utført av fagpersoner er dokumentert.

Initialer selger:
T H
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rasmussen Elektro , Sandnes Automasjon og KKrør

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

Beskrivelse:

Ved innflytting opplevde vi tilbakeslag/tett avløp mot offentlig ledningsnett. Forholdet ble utbedret, og deler av avløpsledningen ut mot offentlig vei ble skiftet. Ingen tilsvarende problemer er kjent etterpå.

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:

Det er utført arbeid på avløps-/rørsystemet fra første etasje og ut mot offentlig vei. Arbeid utført av KK Rør fremgår av tilgjengelig dokumentasjon.

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:

Utført av KK Rør.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Utført kontroll i forbindelse med tilbakeslag/tett overgang på avløpsledning mellom hus og offentlig gate.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:
T H
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pipen er delvis innkledd og delvis synlig, med god trekk. Pipe over tak og på loft er nylig malt. Det var tidligere registrert mindre riss i puss. Pipehatt har vært vurdert, da regn kan komme direkte ned i pipen.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er av eldre dato. Det forekommer enkelte mindre skjevheter/riss som må sees i sammenheng med boligens alder. Jeg kjenner ikke til påviste setningsskader.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble registrert lekkasje fra gammelt vindu loft. Vindu er nå skiftet sammen med flere andre vinduer.

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:

Flere vinduer er skiftet og satt inn som egeninnsats. Terrasser er også oppført som egeninnsats. Kjenner ikke til øvrige vesentlige arbeider på fasade.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av eier som egeninnsats.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er av eldre dato, og dreneringen er også eldre. Jeg kjenner ikke til påviste problemer med drenering eller fuktinnsig i min eiertid ut over det som takstmann beskriver.

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller bygget om med ny rominndeling, gulv/vegger, rør, varmekabler og el-anlegg. Større vindu og helglassdør satt inn, samt enkelte nye vinduer. Egeninnsats, rørarbeid utført av firma. endringer skjer mellom 2022-2026.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektriske arbeider i leilighet/hybeldel, nye/endrede kurser til kjøkken, utleiedel og bad, samt gulvvarme på begge bad. Det foreligger samsvarserklæringer, sluttkontroller, risikovurdering og FDV-dokumentasjon.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Deler av el-arbeidet er utført som egeninnsats: varmekabler lagt, rør/føringsveier trukket og enkelte stikk/brytere montert.

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:

Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroll fra registrerte elektro foretak for arbeid på kjøkken, utleiedel/leilighet og bad. Dokumentasjonen gjelder deler av anlegget. Utførte arbeider som ikke er dokumentert er gjort som egeninnsats.

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ventilator i liten hybel 1 etg og kjeller har ikke direkte rør ut. Bruker kullfilter. Usikker på om dette er tilstrekkelig, men har fungert veldig fint til når. skifter kullfilter årlig.

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 ufaglært:

Montert ventilator. i leiligheter. Det er i 2021 montert 6 stk nye ventiler i kjeller og trappeoppgang.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført som egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T H
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Hvilke endringer er gjort?:

Det er utført oppgradering/endringer i deler av boligen i hele min eiertid, herunder nye gulv- og veggflater, elektriske arbeider og enkelte bygningsmessige tilpasninger.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg har laget ny inngang til en av leilighetene. Enkel konstruksjon. Kledd terrasse med spiler av tre . Tidligere var det betong. Denne har blitt tekket for å unngå tilsig av vann i betongvegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er registrert som en tomannsbolig.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er registrert som en tomannsbolig.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport i forbindelse med salg.

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.09.2026

Signert av *Trond Remy Hjeltnes*

Signert av *Tonje Pedersen*

Initialer selger:
T H
T P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Buøy Ring 43, 4077 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360783**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4465857**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

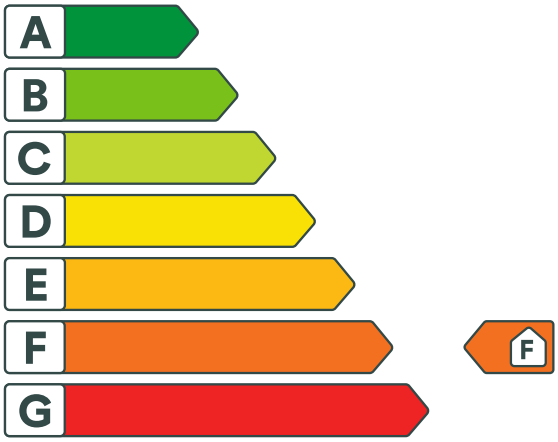
kWh/m² per år **285,69**

enova

Energiattest



Adresse **Buøy Ring 43, 4077 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360889**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4465857**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

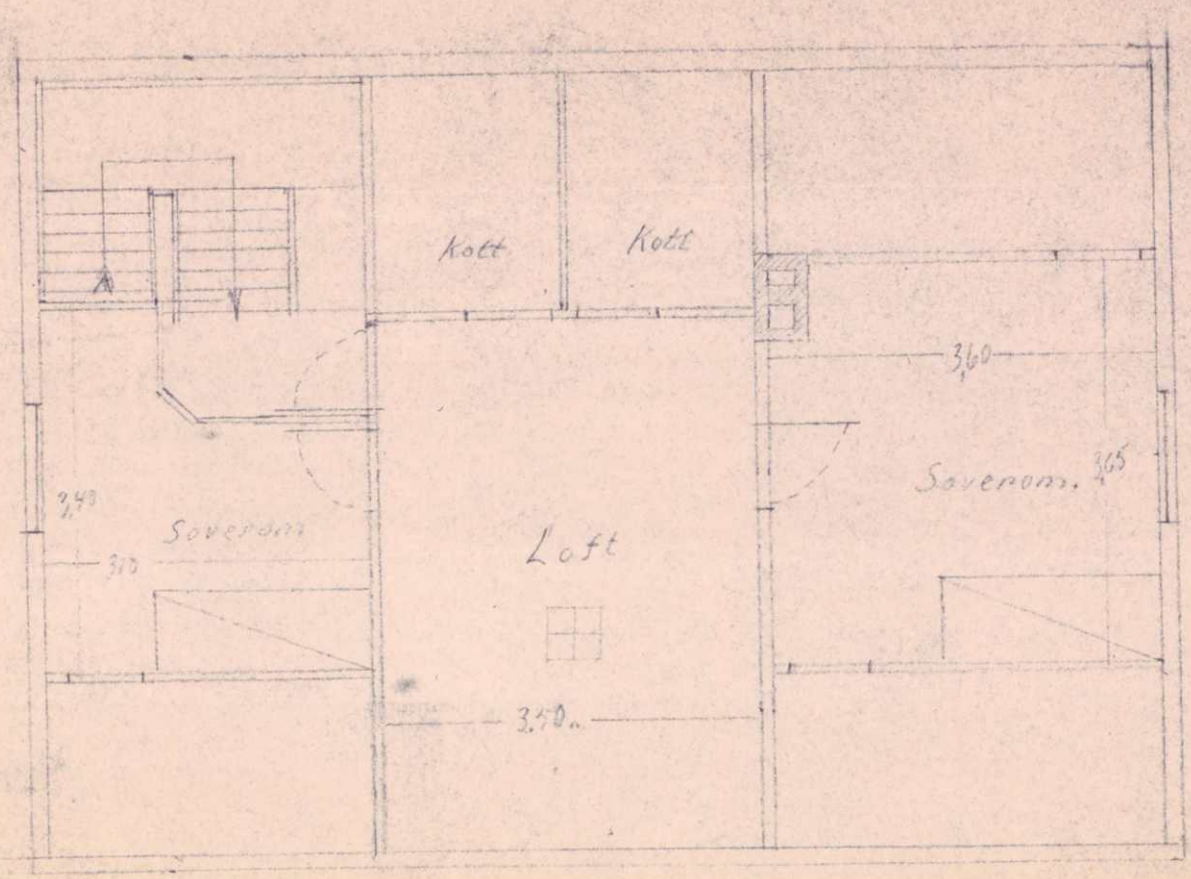
Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **325,99**

STAVANGER BYGNINGSRÅD

601/54



Arnold Andersen
Buöy gate 2 nr. 45

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: NAVN:

DATO: NAVN:

BYGGHERRE:

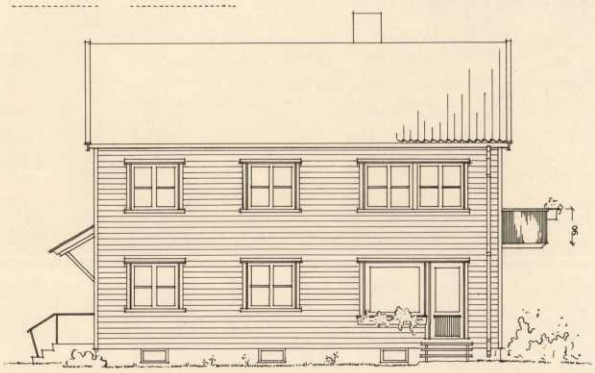
STED: TOMT:

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

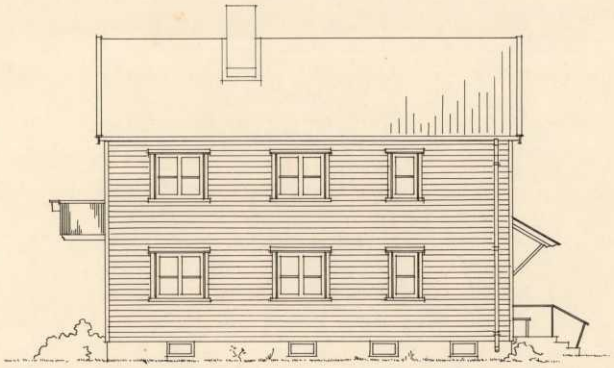
STAVANGER BYGNINGSRÅD 994/53



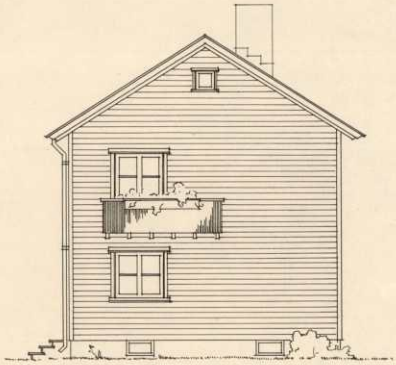
FASADE ~~NORD~~ Vest



FASADE ~~VEST~~ Syd



FASADE ~~SØR~~ nord



~~FASADE ØST~~ øst

BLAD 2 TYPE 406 ÷

FASADER MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

BOLIGKONTORET 4-6-1951

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED: NAVN:

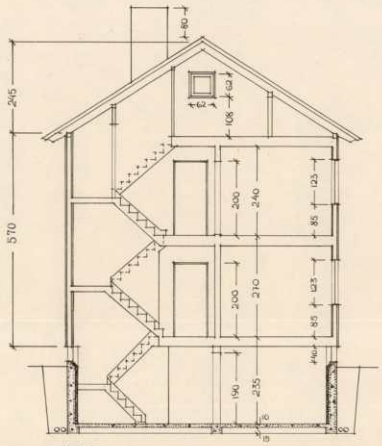
DATO: NAVN:

BYGGHERRE:

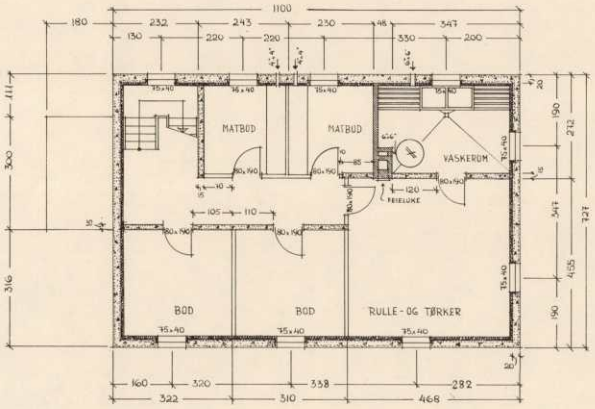
STED: TOMT:

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

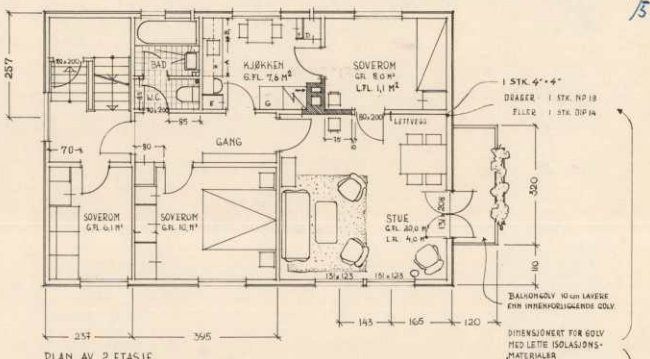
STAVANGER BYGNINGSRÅD 994/53



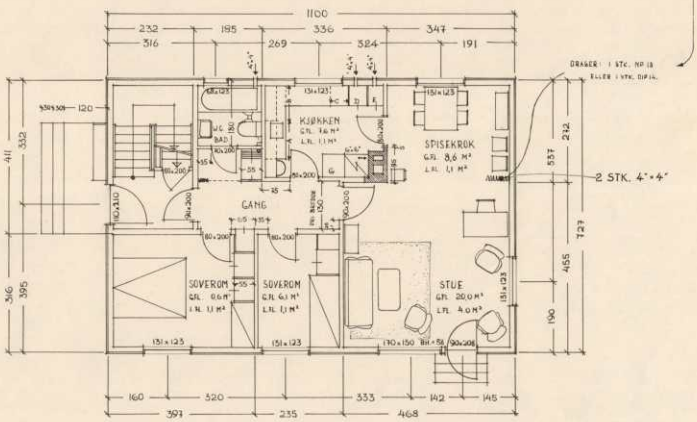
SNITT



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 2. ETASJE
MÅLSETTING + 1 ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE

MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL UNDERKANT KARM.

BLAD 1 TYPE 406 ÷

PLANER SNITT MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951
KORRIGERT 1-3-1952

STED: NAVN:

DATO: NAVN:

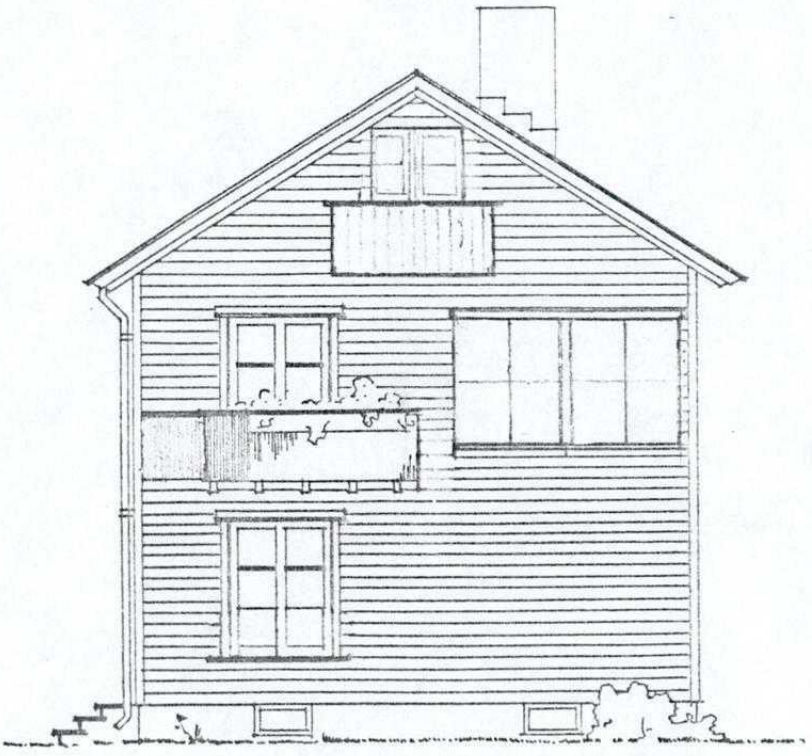
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

STAVANGER BYGNINGSRÅD 994/53



FASADE ~~VEST~~ sydl

Stavanger Kommune
KONTROLLAVDELING
UTVIKLING
26. 02. 92



~~FASADE SYD~~ øst

BLAD 2 TYPE 406 ÷

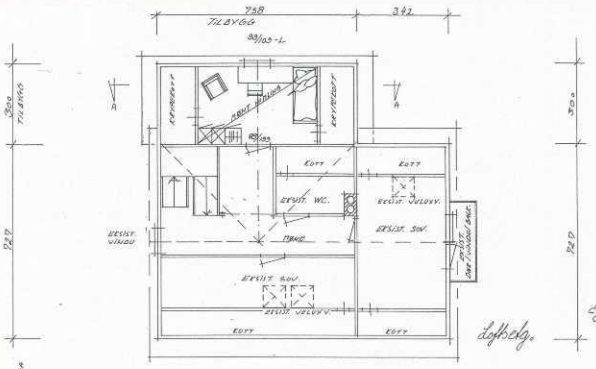
FASADER MÅL 1:100

TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO

BOLIGDIREKTORATET

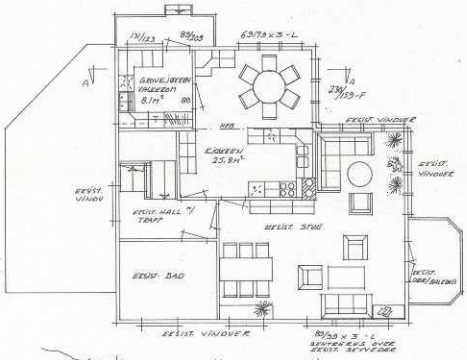
BOLIGKONTORET 1-6-1951

se bokside →





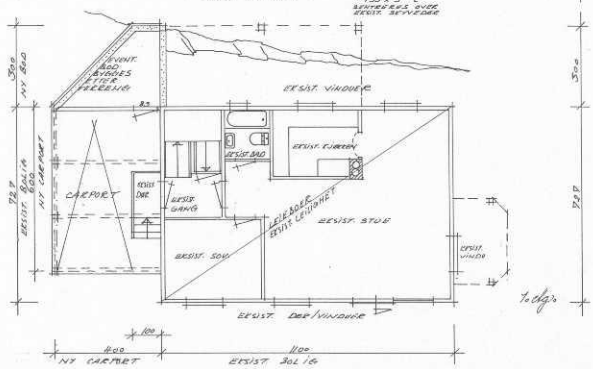








BP. B.P. FLATE EKSIST. BOLIG : 79.99 M²
BP. B.P. FLATE TILBYGG BOLIG : 22.79 M²
TILSAMMEN 102.78 M²





NB! NØYAKTIGE MÅL TAS PÅ STEDET VIRKSOMHETEN

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
26 APR. 1994
J.nr. S.ID
Arkiv

REV.:

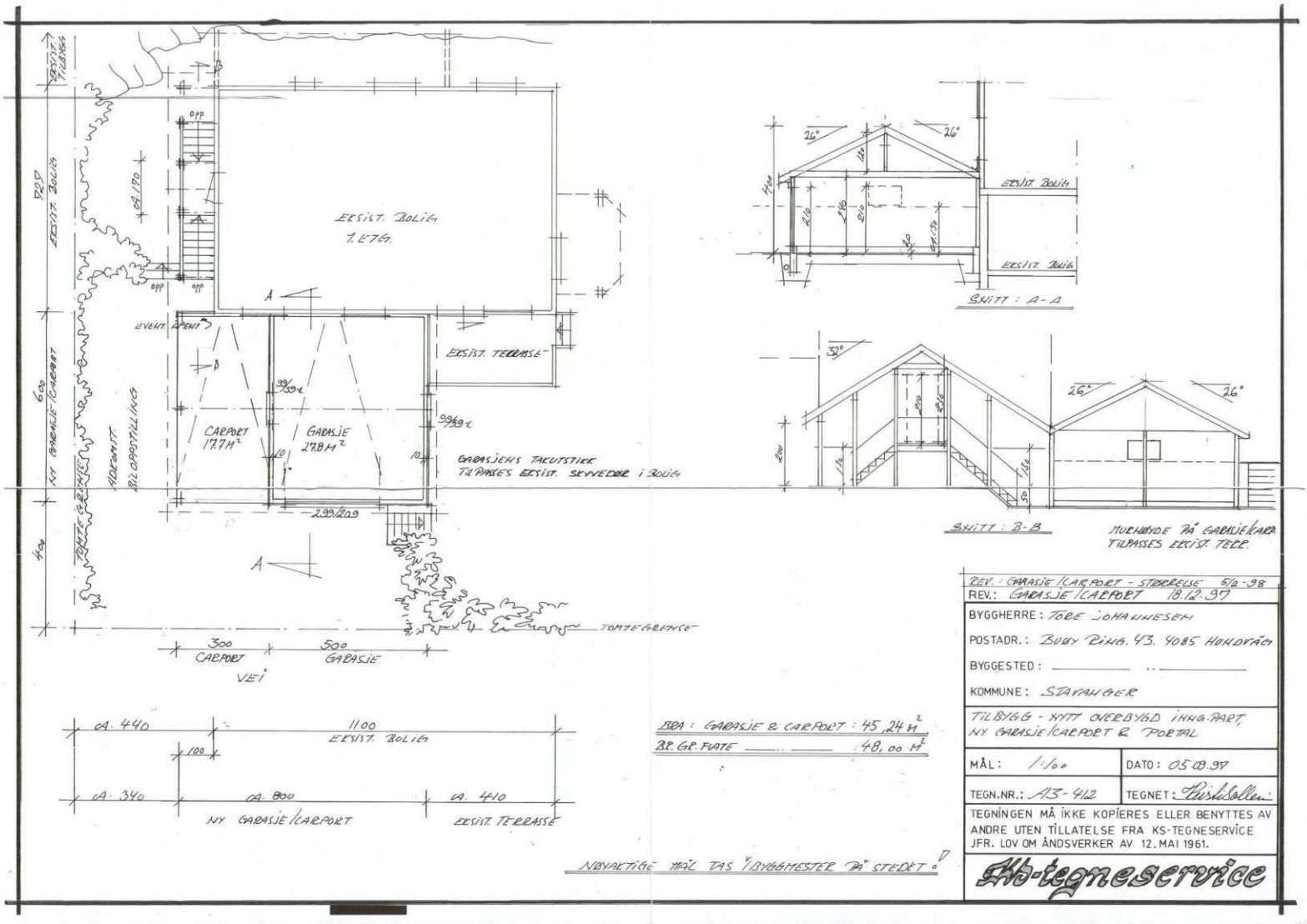
BYGGHERRE:	Tore Johannessen
POSTADR.:	Buøy Ring 43, 4085 Hinnavær
BYGGESTED:	"
KOMMUNE:	Stavanger

TILBYGG ENEBOLIG VEDLIGGAT
PLAN, FASADER, SNITT

MÅL: 1:100	DATO: 23.04.94
TEGN.NR.: A2-064	TEGNET: Per-Ståle Solheim

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA KS-TEGNESERVICE JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

KS-tegneservice
VIVENDELSTIEN 8
4023 STAVANGER
TLF.: 51560446



BRA : GARASJE & CARPORT : 45,24 M²

BR. GR. FLATE : 48,00 M²

NØYAKTIGE MÅL TAS VED BYGGMESTER PÅ STEDET.

REV.: GARASJE/CARPORT - STØRRELSE 5/2-98
REV.: GARASJE/CARPORT 18.12.97

BYGGHERRE: TORE JOHANNESEN

POSTADR.: BUSKY RING. 43. 4085 HINNAVÅG

BYGGESTED: _____

KOMMUNE: STAVANGER

TILBYGG - NYTT OVERBYGD INNGANGSPARTI NY GARASJE/CARPORT & PORTAL

MÅL: 1:100 | DATO: 05.08.97

TEGN.NR.: A3-412 | TEGNET: Kristoffersen

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA KS-TEGNESERVICE JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

KS-tegneservice

Vi HAR SETT TEGNINGENE :

6/2-98

6/2-98

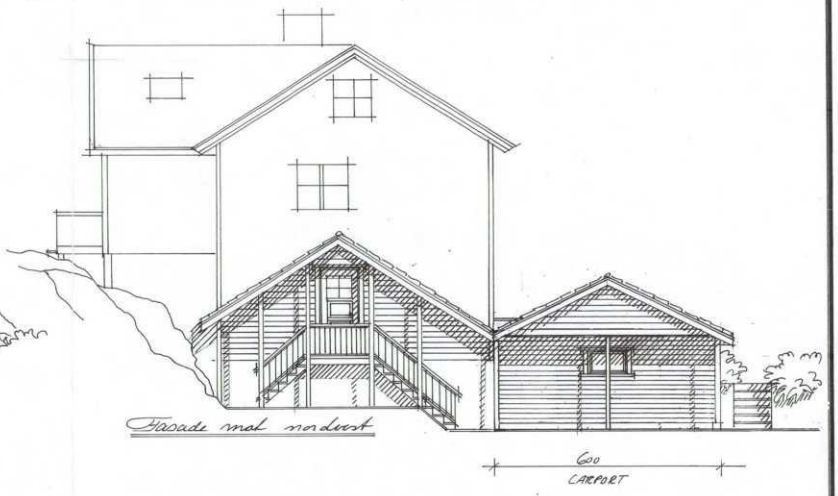
6/2-98

4

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
11 FEB. 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. ....



Fasade mot sydvest



Fasade mot nordøst



Fasade mot nordøst

STAVANGER KOMMUNE
KOM. AVD. BYUTVIKLING
11 FEB. 1998
Ark.nr.
S. ID
J.nr.

REV.: GARASJE/CARPORT - STØRRELSE 5/2-98
REV.: GARASJE/CARPORT 18.12.97

BYGGHERRE: TORE JOHANNESEN m/fam.	
POSTADR.: BUØY DING 43, 4085 STAVGR.	
BYGGESTED: _____	
KOMMUNE: S.TAVANGER	
TILBYGG. - NYTT OVERBYGD INNG. PARTI GARASJE/CARPORT FASADER	
MÅL: 1:100	DATO: 06.09.97
TEGN.NR.: A13-413	TEGNET: Kirsti Sollen

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA KS-TEGNESERVICE JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.

KS-tegneservice

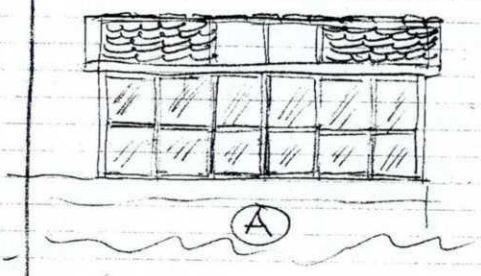

TILBYGG
Loftsbkg.
Fasade mot sydøst
Fasade mot nordvest
SE TEGNING A3-413
2. etg
Fasade mot nordøst
SNITT A-A
N.B! NØYAKTIGE MÅL TAS PÅ STEDET VED BYGGMESTER
N.B! NY GARASJE/CARPORT: PLANTEGNING & SNITT TEGNING NR.: A3-412
UTV. TRAPPER TILPASSES EKSIST. TERRENG
BR. AR. FIATE EKSIST. BOLIG: 119.39 m²
BR. AR. FIATE TILBYGG BOLIG: 22.71 m²
TILSAMMEN 142.11 m²
GARASJE/CARPORT - STØRRELSE 9/2-98
GARASJE/CARPORT 10.12.97
FARGESJE: CARPORT & OVERBYGG TAKFLATE: 06.03.98
REV.: VINDUER 3/4-98 KS.
BYGGHERRE: Tore Johannessen
POSTADR.: Buøy Rinø 43, 4085 Hinnavågen
BYGGESTED: "
KOMMUNE: 2 Stavanger
TILBYGG ENEBOLIG MED LOFT
PLAN, FASADER, SNITT
MÅL: 1:100
DATO: 23.04.94
TEGN.NR.: A2-064
TEGNET: Per A. Ytham
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES AV ANDRE UTEN TILLATELSE FRA KS-TEGNESERVICE JFR. LOV OM ÅNDSVERKER AV 12. MAI 1961.
KS-tegneservice
VIVENDELSTIEN 8
4023 STAVANGER
TLF.: 51560446

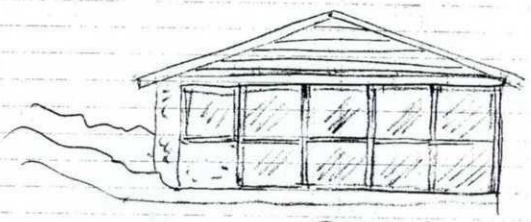


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
11 FEB. 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

J nr. 1.

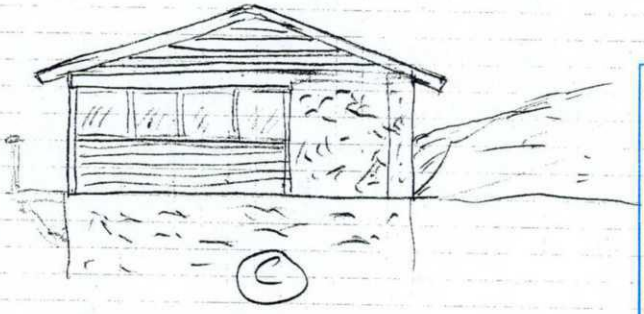
FORSLAG 1

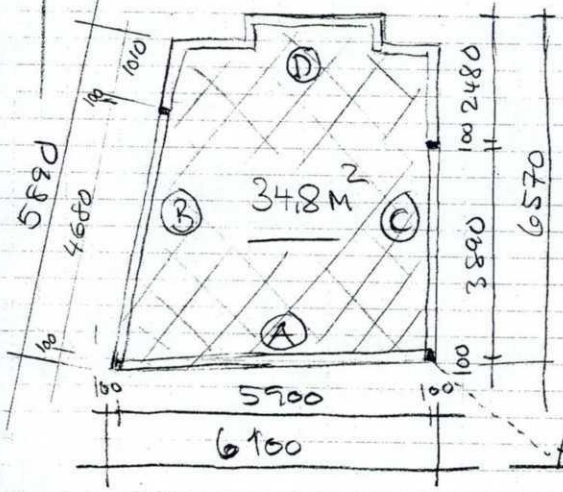




B (SETT FRA SØL (6)

D. Betong mur.





SKISSE HAGESTUE
JOHANNESSEN, BUSKY RING 43
14.8.03 BJØRN N.J.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 23 AUG. 2004
S.nr. 04/08785 J.nr. 04323 7/04
Avd. KB Arkivkode L42

Jnr.1252/54.

F e r d i g a t t e s t.

Vedk. Buöy Ring 43.

Eier: A.Andersen.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet.
Følgende arbeider er ikke utfört:
Veranda. Puss på grunnmur. Rekkverk på utvendig trapp. Gjerde mot gate.

Stavanger bygningssjef den 8.oktober 1954.

Elling Nærland.

Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling **Byggesaksavdelingen**

Tore Johannesen
Buøy Ring 43

4085 HUNDVÅG

Stavanger, 28.03.2000

Deres ref:
Vår ref: SSU-00/04151 -001
Ark: BYG 51/137
Jnr: 018389/00

Ferdigattest
Gnr./bnr. 51/137. Byggested: Buøy Ring 43 ,

Tiltakshaver: Tore Johannesen
Tiltakets art: GARASJE -CARPORT-OVERBYGD INNGANGSPARTI

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet)11.11.97 .

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Kjell Viste
sjefsingeniør

Sverre Sunde
avd. ingeniør

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

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.

Stavanger kommune

Retur: ,

FAKTURA

Fakturanummer	**40252698**
Fakturadato	08.09.2026
Kundenummer	3012777
Ordrenummer	80112525
Referanse	

Hjeltnes Trond Remy
Buøy Ring 43
4077 HUNDVÅG

Betalingsinformasjon:	
Forfallsdato	**20.09.2026**
Kontonummer	**15202557837**
KID	**3012777040252698104**
Beløp å betale	**3.688,35**

Gjelder: Kommunale gebyr, August 2026
Eiendom 51/137/0/0, Buøy Ring 43

Beskrivelse	Netto terminbeløp	MVA %	MVA beløp	Brutto terminbeløp
Eiendomsskatt	309,33	0,00	0,00	309,33
Feie- og tilsynsgebyr	247,50	0,00	0,00	247,50
Renovasjon	1.323,17	25,00	330,79	1.653,96
Vann og avløp	1.284,83	15,00	192,72	1.477,55
Totalt fakturagrunnlag	**3.164,83**		**523,52**	**3.688,35**

Ved for sen betaling påløper forsinkelsesrenter og purregebyr i henhold til gjeldende sats.
Renovasjon: Renovasjonsgebyr og priser | Stavanger kommune
Vann og Avløp: Gebyr for vann og avløp | Stavanger kommune
Eiendomsskatt: Eiendomsskatt | Stavanger kommune
For betalingsutsettelse og fakturakopi se Min side: Min side , evt. tlf 51 50 70 90

Stavanger kommune

Retur: ,

Eiendomsskatt

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Eiendomsskatt bolig 010826-310826	3712800 PRM	1.00	1/1	309,33	0,00	309,33
Sum brutto terminbeløp Eiendomsskatt						**309,33**

Feie- og tilsynsgebyr

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Feieavgift 010726	1 Stk	495.00	1/1	247,50	0,00	247,50
Sum brutto terminbeløp Feie- og tilsynsgebyr						**247,50**

Renovasjon

Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel Renovasjon 010826-310826	2 STK	2058.00	1/1	343,00	25,00	428,75
Rest 660 L 010826-310826	1	STK11762.00	1/1	980,17	25,00	1.225,21
Sum brutto terminbeløp Renovasjon						**1.653,96**

Vann og avløp

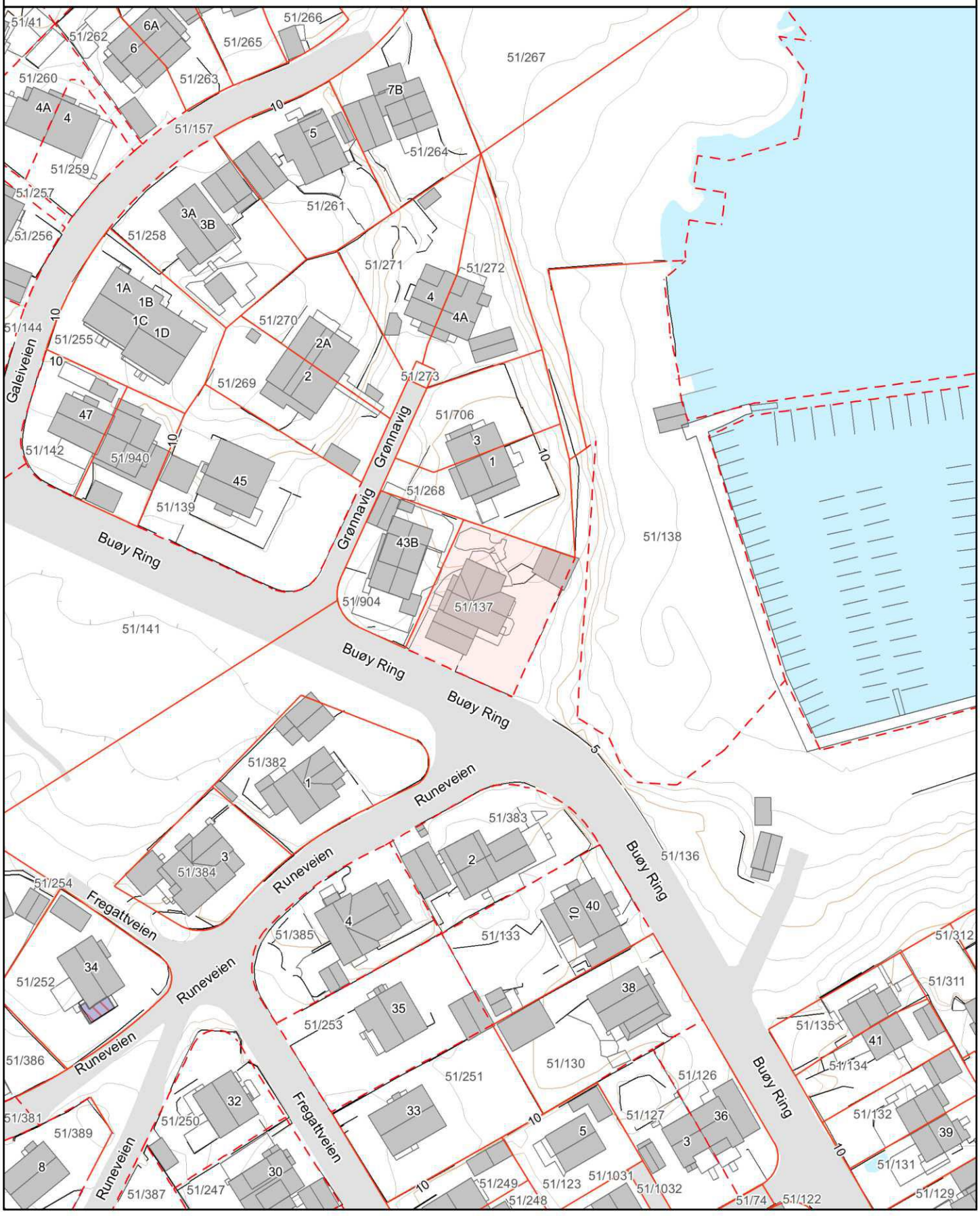
Beskrivelse	Grunnlag	Sats	Andel	Terminbeløp	MVA%	Sum inkl.
Fastdel vann 010826-310826	289 M2	10.50	1/1	252,87	15,00	290,80
Beregnet forbruk vann (1.5 m3 pr m2) 010826-310826	433 M3	8.10	1/1	292,61	15,00	336,50
Fastdel avløp 010826-310826	289 M2	13.90	1/1	334,75	15,00	384,96
Beregnet avløp (1.5 m3 pr m2) 010826-310826	433 M3	11.20	1/1	404,60	15,00	465,29
Sum brutto terminbeløp Vann og avløp						**1.477,55**

Beløp å betale **3.688,35**

Grunnkart

Adresse: Buøy Ring 43, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 51/137/0/0
Dato: 2026-09-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	23.09.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	51	Bnr:	137	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Buøy Ring 43, 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.

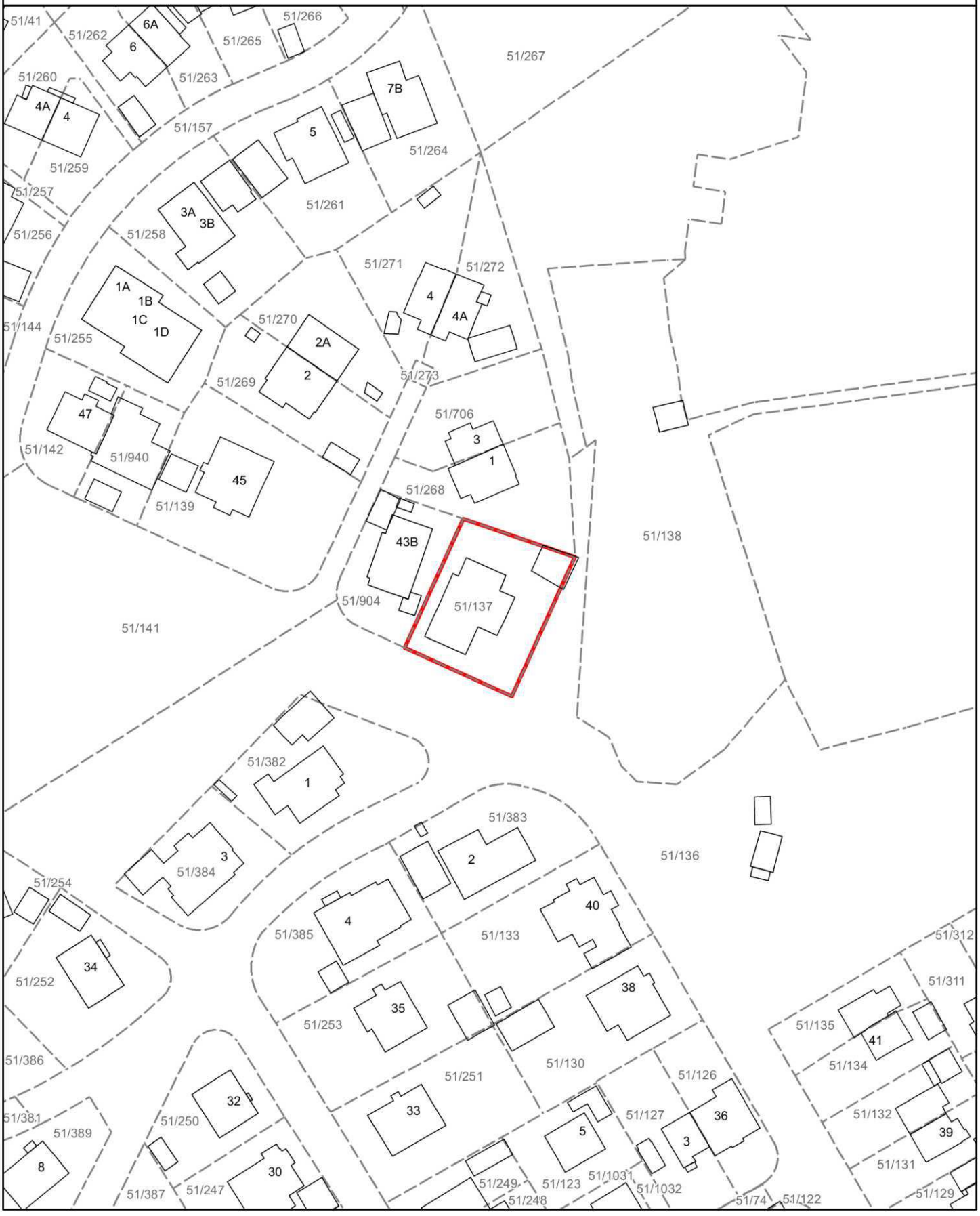
Kommuneplan under behandling

Adresse: Buøy Ring 43, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 51/137/0/0
Dato: 2026-09-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



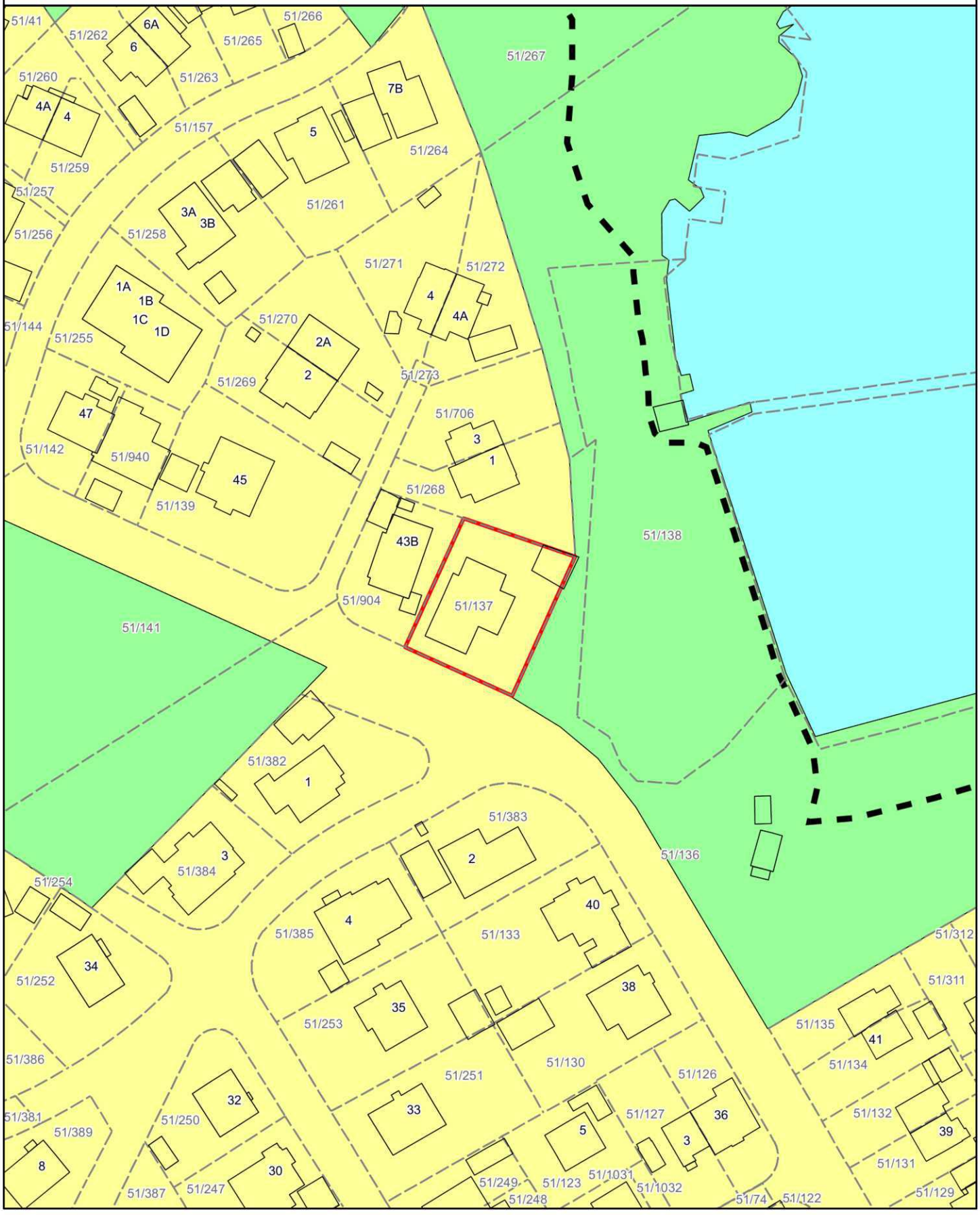
Kommuneplan

Adresse: Buøy Ring 43, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 51/137/0/0
Dato: 2026-09-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

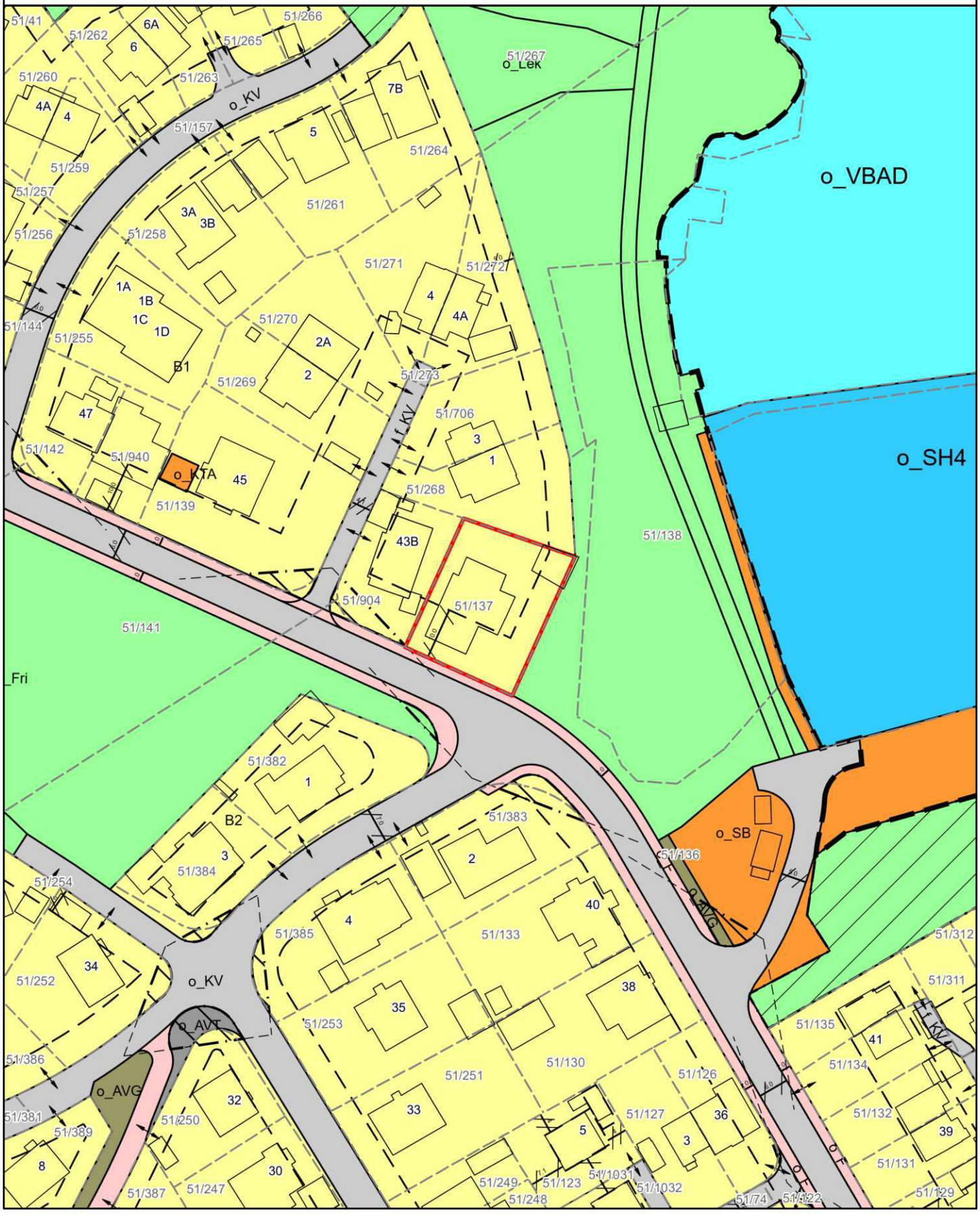


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Buøy Ring 43, 4077 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 51/137/0/0
Dato: 2026-09-22
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2126
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2015

Stavanger kommune

N



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	661.2
Etablert dato	05.06.1953	Historisk oppgitt areal	661
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.11.1984	0120 0035		51/137 (-448), 51/904 (448)
Kartforretning Kartforretning	05.06.1953	0034 0077		51/137 (1109)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6543220.39	312580.38	0	Ja	661.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJELTNES TONJE F010375*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Buøy Ring 43 4077 HUNDVÅG	Bosatt (B)
HJELTNES TROND REMY F060975*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Buøy Ring 43 4077 HUNDVÅG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Buøy Ring 43

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4077 HUNDVÅG	Kirkesogn	06011301 Hundvåg
Grunnkrets	101 Buøy 2	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Buøy/Hundvåg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4465857		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1956
2	4465857	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	21.07.1995
3	4465857	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	04.05.2000
4	4852931		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	24.06.2008

1: Bygning 4465857: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.12.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	329
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	329
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1956	14.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buøy Ring 43	H0201	51/137	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Buøy Ring 43	H0101	51/137	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	49	0	49	0	0	0
H02	1	97	0	97	0	0	0
H01	1	114	0	114	0	0	0
K01	0	69	0	69	0	0	0

2: Bygningsendring 4465857-1: Tilbygg, Tatt i bruk 21.07.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	64
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	21.07.1995	14.11.1995	
Tatt i bruk	21.07.1995	14.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	51/137	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	18	0	18	0	0	0
H02	0	22	0	22	0	0	0
H01	0	24	0	24	0	0	0

3: Bygningsendring 4465857-2: Tilbygg, Tatt i bruk 04.05.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	46
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	11.11.1997	10.05.2000	
Igangsettingstillatelse	28.03.2000	10.05.2000	
Tatt i bruk	04.05.2000	10.05.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buøy Ring 43	H0101	51/137	46	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	46	0	46	0	0	0

4: Bygning 4852931: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 24.06.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	33
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	33
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	24.08.2004	30.11.2004	
Igangsettingstillatelse	24.06.2008	25.06.2008	
Tatt i bruk	24.06.2008	25.06.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	51/137	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	33	33	0	0	0

Buøy Ring 43

Nabolaget Buøy - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Buøy skole (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	9 min 4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	10 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnavig Linje 38	1 min 0 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 4.2 km
Stavanger Sola	19 min

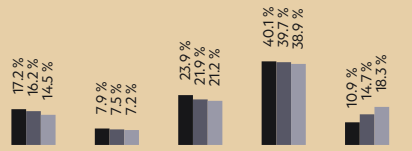
BARNEHAGER

Buøy barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Vågen barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.3 km
Husebøstykket barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hundvåg	12 min
Helgø Meny Hundvåg	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Buøy	1 244	518
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Skolehagen balløkke	2 min
Buøy idrettsanlegg	3 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	11 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	21 min

«Buøy e best :)»

— Sitat fra en lokalkjent

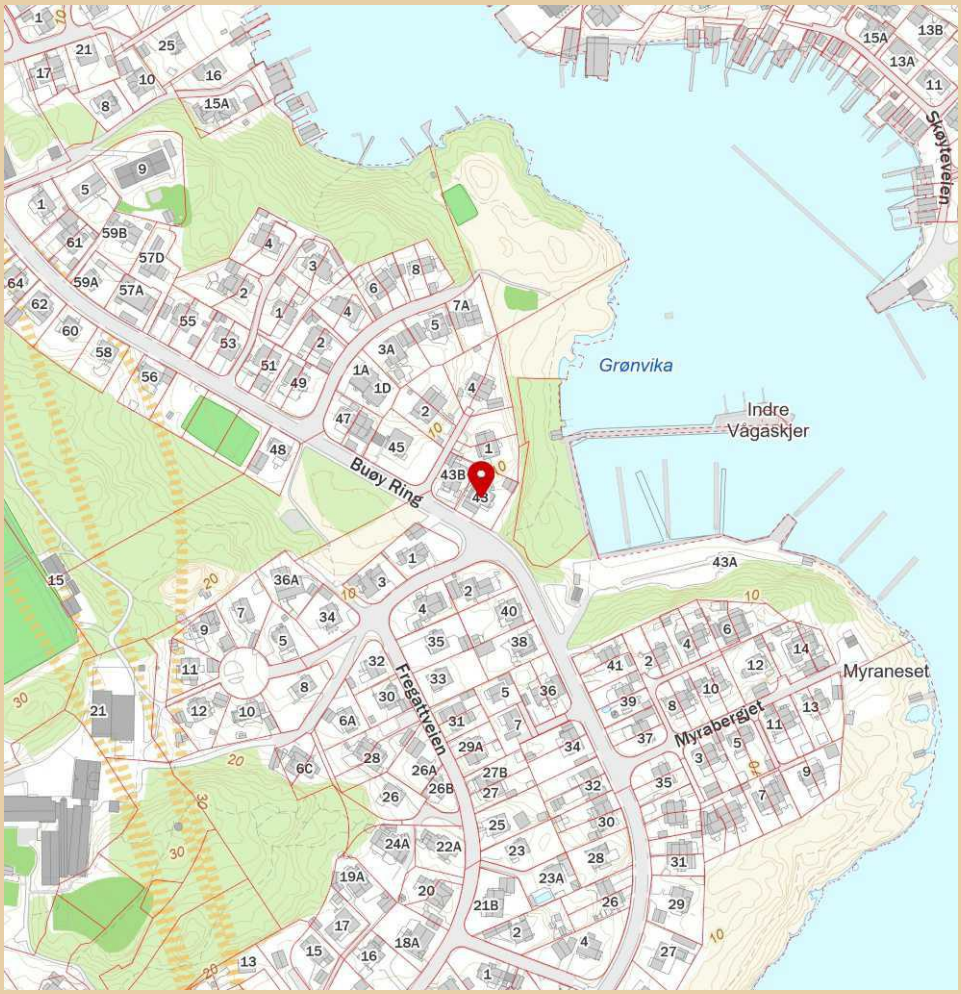
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

—

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Buøy Ring 43

Nabolaget Buøy - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Buøy skole (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	9 min 4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	10 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnavig Linje 38	1 min 0 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 4.2 km
Stavanger Sola	19 min

BARNEHAGER

Buøy barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Vågen barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.3 km
Husebøstykket barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hundvåg	12 min
Helgø Meny Hundvåg	12 min

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

VARER/TJENESTER

Hundvågkrossen Senter	12 min
Boots apotek Hundvåg	12 min
Verksgata Vinmonopol	9 min

SPORT

Skolehagen balløkke	2 min
Buøy idrettsanlegg	3 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	11 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	21 min

«Buøy e best :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

—

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Buøy Ring 43

Nabolaget Buøy - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Buøy skole (1-7 kl.) 119 elever, 7 klasser	5 min 0.4 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	9 min 4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	10 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønnavig Linje 38	1 min 0 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 4.2 km
Stavanger Sola	19 min

BARNEHAGER

Buøy barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Vågen barnehage (1-5 år) 63 barn	16 min 1.3 km
Husebøstykket barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hundvåg	12 min
Helgø Meny Hundvåg	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hundvågkrossen Senter	12 min
Boots apotek Hundvåg	12 min
Verksgata Vinmonopol	9 min

SPORT

Skolehagen balløkke	2 min
Buøy idrettsanlegg	3 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	11 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	21 min

«Buøy e best :)»

— Sitat fra en lokalkjent

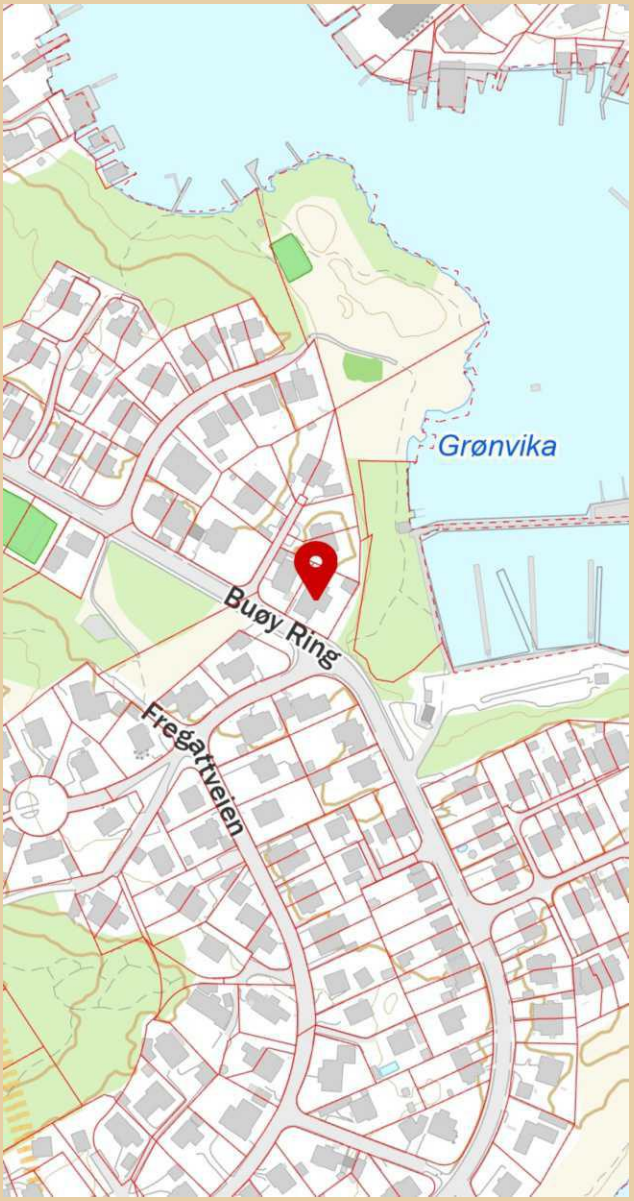
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Buøy Ring 43, 4077 Hundvåg
Gnr. 51, Bnr. 137, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260003

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
