PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SOPHUS BUGGES GATE 3
B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest og midl. brukstillatelse

Tegninger

Seksjonering

Servitutt

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift fra matrikkelen

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport del av tomannsbolig

Sophus Bugges Gate 3 B
4041 Hafrsfjord

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
20	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 22.04.2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 3988
Hjemmelshaver:	Trine Espedal/Erik Andre Bjørnsen
Tomt:	Felles eiet 702 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Fremtind forsikring / Sparebank 1
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	2012
Fnr:	Snr. 2

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	22.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 11 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Trine Espedal/Erik Andre Bjørnsen
Tilstede under befaringen:	Trine Espedal/Erik Andre Bjørnsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er flatt anlagt med noe skrående terreng mot carport.
Plen, busker, hekk, markterrasse og gårdsrom er belagt med belegningsstein.
Frittstående carport med bod og oppstillingsplasser for biler.

OM BYGGEMETODEN:
Ringmur i støpt betong, innvendig støpt betongplate mot grunn.
Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende/stående bordkledning.
Bjelkelag er i trevirke.
Vinduer/dører har isolerglass fra byggeår, inngangsdør er fra 2021.

Boligens takform har pulttak, isolert og tekket med asfalt-belegg.
Nedløp, takrenner, beslag er i plast og aluminium.

En balkong i 2. etasje, tekket med asfalt-belegg og terrassebord.
Markterrasse i front av boligen kledd med terrassebord.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med normal slitasje innvendig/utvendig.
Overflater innvendig fremstår i god stand med alder i betrakting.
Det er allikevel behov for noe vedlikehold fremover.
Bruksmerker innvendig må påregnes.
For nærmere informasjon om leiligheten, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Samsvarserklæringer fra elektriker.
Dokumentasjon på vegghengte toaletter.
Skaderapport M-Tett AS
Informasjon gitt av eier.
Diverse fakturaer fra rørlegger, mindre arbeider i nyere tid og utskifting av motor for ventilasjonsanlegg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Boligen har like overflater: Det er parkett på gulv, vegger/himlinger har malte gipsplater.
Innvendige dører er hvitmalte.

Bad 1. etasje har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak.
Gulvvarme består av innstøpte varmekabler. Det er innredning med servant og speil.
Vegghengt toalett, dusj med dører i glass, blandebatteri og garnityr. Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Badet har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Bad 2. etasje har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak.
Gulvvarme består av innstøpte varmekabler. Det er innredning med servant og speil.
Vegghengt toalett, dusjnisje med dør i glass, blandebatteri og garnityr. Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Frittstående badekar med blandebatteri.
Badet har avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Vaskerom har malte plater på vegger og tak, gulv har fliser.
Innredet med skap, benk, vask med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sentralstøvsuger, ventilasjonsanlegg, fordelerskap er montert på vegg.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med ventil i tak, tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Gulvvarme består av innstøpte varmekabler.

Kjøkken har slette fronter, benkeplate i granitt med vask, blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap.
Ventilert med ventilator over platetopp. Komfyrvakt med enhet over platetopp, glassplate på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Innvendig trapp er i malt trevirke.
Oppvarming består av varmekabler, vedovn og varmepumpe.
Det er registrert brannvarslere i boligen og brannslukker-apparater.

Takhøyder.
1. etasje ca. 238 cm.
2. etasje fra 222-303 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ikke opplyst.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje.	75			20
2. Etasje.	70			5
SUM BYGNING				25
SUM BRA	145			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utvendig bod i Carport		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. etasje.
Entre, gang/trappegang, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

2. Etasje.
Trappegang, stue, bad, kontor og 3 soverom.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BRA-e:
Bod i carport.

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

1. Etasje
BRA-i inngår med 75 kvm.
TBA inngår med omtrentlig 20 kvm. markterrasse med utgang fra stue.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 70 kvm.
TBA inngår med omtrentlig 5 kvm. balkong med utgang fra stue.

BRA-e inngår med 5 kvm. bod i carport. Carport er omtrentlig oppmålt til 19 kvm. Carport og bod er frittstående og ikke vurdert, kun oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er registrert 3-4 fliser med bom i entre/gang (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

24/04/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ringmur i betong med støpt plate mot mark.
Bygget antas å være fundamentert på drenerende masser.
Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.
Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av bygget for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.

Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.
Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Drenering

Terrenget med noe skrående fall som følger terreng på tomten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.

Bygningen har ikke rom under terreng, men er oppført med støpt plate på mark. Denne løsningen reduserer generelt fuktpåkjenningen på konstruksjonen sammenlignet med bygg med kjeller eller krypkjeller.

Merknader:

TG 1 1.4 Støttemurer

Støttemurer i naturstein på tomten med spiler som rekkverk.
Natursteinsmur er funnet i orden, men se kommentar under.

Merknader: -
Rekkverk har ikke tilfredsstillende høyde, dagens krav er min. 100 cm. oppmålt til ca. 70 cm.
Anbefalt forbedret for å forhindre fallskader.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens yttervegger er av isolert bindingsverk konstruksjon med liggende/stående bordkledning.

-Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
-Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er stedvis ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning. Gjelder også ved topp rekkverk på balkong i 2. etasje.
Beslag i topp av rekkverk er forsøkt tettet med fugemasse mot yttervegg, u-fagmessig utførelse som kan gi fremtidige råteskader.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Det er registrert stedvis bord med mindre råteskader, gjelder også bordkledning ved balkong i 2. etasje. Partiell utskifting av råteskadet kledning må påregnes i de nærmeste årene.
-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger.
-Festemidler er ført for lagt inn i bordkledning, dype spikerhull kan fungere som små vannsamlinger, som øker risiko for fuktopptak og påfølgende råte over tid.
Mulig behov for utbedring. I områder med mange feilslåtte spiker kan det bli nødvendig med utskifting av bord.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu/dører er i malt trevirke med isolerglass, utvendig glasslister er i aluminium.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Vinduer og dører i boligen er fra byggeår 2012, inngangsdør er ny i 2021.

Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Vindu og terrassedørene har slitasje på nedre del av trerammene, og det kan hende det finnes slitasje andre steder også.
Delvis årsak for tilstand er noe forsømt vedlikehold og hard påkjenning fra vær og vind.

Tilstanden gjelder ikke nødvendigvis alle vinduer i boligen, men flere enheter viser tegn til slitasje og begynnende fuktpåvirkning i nedre karm. Generelt anbefales vedlikehold av samtlige vinduer for å forlenge levetiden.

-Vinduer med skader/sprekk og fukt i nedre del av treramme/karm må skrapes/pusses og forsøkt uttørket. Tiltak må først settes i gang til våren. Vindu/dører må grunnes og males to strøk.
Maling av samtlige vinduer må påregnes til våren.

Ubehandlet slitasje og fukt i nedre karm kan utvikle seg til råteskader, redusert isolasjonsevne og økt risiko for vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Dette kan medføre mer omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon er oppført som pulttak, isolert og tekket med asfalt-belegg.
Oppført på søyler, dragere og sperr i trevirke.
Besiktiget fra bakkeplan.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er erfaringsmessig oppført av treplater/duk med lufting.
Hele taket er isolert og igjen kledd, og derav ikke mulig å inspisere.

Normal levetid på undertak og tekking med asfalt-belegg ca. 25-35 år.
Oppføringstidspunktet er utgangspunktet for vurderingen.
Det er ikke registrert lekkasjer i innvendig himlinger.

Det er registrert luftespalte i takutstikk.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i plast fra byggeår, takrenne og nedløp mot gårdsrom er i aluminium nytt i 2025.
Renner og nedløp fremstår i god stand. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik.
Normal levetid på takrenner/beslag i aluminium/plast er 20-30 år.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Balkong med utgang fra stue 2. etasje bygget med bjelkelag som fungerer som tak over stue 1. etasje. Tekket med asfalt-belegg og kledd med terrassebord. Avrenning med to nedløp i ytterkant av balkong.
Fall/avrenning og tettesjikt er ikke mulig og inspisere da dette er gjenkledd med terrassebord.
Rengjøring av avløp er tilgjengelig i front mot rekkverk.
Rekkverk er utført tett med stående bordkledning, målt til ca. 93 cm. høyde. Dagens krav er min. 100 cm, ikke krav til ombygging.
Normal levetid er 25-35 år på tekking.

Markterrasse i front 1. etasje av boligen med terrassebord. Oppbygging er ikke mulig å kontrollere. Terrasse er fra nyere tid.

Terrassebord er godt vedlikeholdt.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord (gjelder balkong og markterrasse), anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord.
Kledning er i tillegg ført nært terrassebord. Forhold begrenser samtidig utlufting av yttervegg/konstruksjon.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
Det er registrert flere bord med råteskader i nedre del av bordkledning.
Tiltak bør påregnes i nær fremtid for å hindre videre skadeutvikling.

-Deler av takkonstruksjon for stue 1. etasje har ikke synlig lufting av konstruksjon, usikker oppbygging. Anbefalt ytterligere undersøkt.



7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmuret i lett klinker elementer som er pusset og malt.

Det er montert en vedovn i stue 1. etasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Det er ikke brannhemmende plate på gulv under sot-/feieluke. Anbefalt montert glassplate ca 30 cm. utfra vegg.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag, 1. etasje har støpt betong mot grunn.
Gulv i boligen har for det meste parkett, fliser i entre/gang.

Det er registrert noe knirk i gulv.
De største høydeavvik som er registrert på gulvplan.

Nivelleringer i gulvplan.
1. Etasje har avvik på 22 mm. målt i stue/kjøkken, TG 2.
2. Etasje har avvik på 9 mm. målt i stue og soverom, TG 1.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Vaskerom 1. etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malte plater på vegger og tak, gulv har fliser.
Innredet med skap, benk, vask med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Sentralstøvsuger, ventilasjonsanlegg, fordelerskap er montert på vegg.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilert med ventil i tak, tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Gulvvarme består av innstøpte varmekabler.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har innstøpte varmekabler med termostat og fliser.
En sluk i plast.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt, noen få mm. fall rundt sluk er registrert.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. Eller 1:100 på hele gulvflaten.

Flate partier kan gi noe redusert funksjon ved større vannmengder, men vurderes ikke å medføre vesentlig risiko for skade slik forholdet fremstår i dag.

Det målte avviket er ikke av grov karakter, og gulvet fungerer tilfredsstillende ved at lekkasjevann likevel ledes mot sluk. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forholdet bør likevel tas med i vurderingen ved eventuell fremtidig oppgradering av rommet.

TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Hulltaking er ikke foretatt grunnet våtsone grenser mot terreng. Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Normal levetid på membran er mellom 20-25 år.

Merknader:

10.2 Bad 1. etasje

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad 1. etasje har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak.
Gulvvarme består av innstøpte varmekabler. Det er innredning med servant og speil.
Vegghengt toalett, dusj med dører i glass, blandebatteri og garnityr. Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Badet har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er fra byggeår.

Merknader: -

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser. Det er to sluker i plast, en i dusj og en hjelpesluk. Innstøpt gulvvarme med termostat.
Gulvet i dusj har lokalt fall til sluk, men ingen nedsenk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG 2.
-Gulvets fall oppfyller ikke forskriftsmessige krav ved oppføringspunktet. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Resterende gulv er stort sett flatt anlagt med noen mm. fall mot hjelpesluk.
Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. Eller 1:100 på hele gulvflaten.

Manglende eller redusert fall til sluk gjør våtrommet mindre funksjonelt og kan medføre stående vann på gulvet. Dette øker risikoen for redusert sklisikkerhet.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 1 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på membran er mellom 20-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet vaskerom- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand.
Det er heller ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Klemringer i sluker er oversmørt med membran, skal normalt ikke påføres over klemring, kun under. Det er allikevel registrert bruk av mansjetter i sluker.

Merknader: -



10.3 Bad 2. etasje

TG 1 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad 2. etasje har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak.
Gulvvarme består av innstøpte varmekabler. Det er innredning med servant og speil.
Vegghengt toalett, dusjnisje med dør i glass, blandebatteri og garnityr. Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Frittstående badekar med blandebatteri.
Badet har avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegg.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Våtrommet er fra byggeår.

I følge mottatt informasjon/dokumentasjon har våtrommet (dusjnisje) stått for en reparasjon av utett sluk i dusj. Arbeidet er utført og dokumentert av M-Tett As i 2024.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Vindu står i våtsonen til badekaret.
Det er ikke behov for tiltak. Ved normal bruk er ikke dette en utfordring.
Selv om materialet ikke er fuktbestandig, vurderes løsningen som funksjonell ved normal bruk. Overflaten viser ingen tegn til skade, og plasseringen medfører ikke økt risiko så lenge badekaret brukes normalt.

Ikke fuktbestandige materialer i våtsone kan over tid være mer utsatt for fuktpåvirkning, men slik forholdet fremstår i dag vurderes risikoen som lav.



TG 1 10.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser. Det er en slukrenne i plast i dusjnisje og en ordiner sluk under badekar. Innstøpt gulvvarme med termostat.
Gulvet i dusjnisje har nedsenk på mellom 5-10 mm. med 1:100 fall i dusjområde, gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt anlagt. Fallforhold under badekar er ikke kontrollert.

Teknisk forskrift anbefaler nedsenk på min. 10 mm. i dusjområde, nedsenk har i dette tilfellet 5-10 mm.
Avviket er ikke av alvorlig karakter da bruksvann i dusj ledes til sluk.
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forholdet bør tas med i vurderingen ved eventuell fremtidig oppgradering av våtrommet.

Merknader:

TG 1 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Reparasjon av membran i dusjnisje er utført av M-Tett AS i 2024.

Normal levetid på membran er mellom 20-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet kontor- uten funn av fukt. Målinger under 8% tilsier tørr tilstand. Det er heller ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -



11. Kjøkken

11.1 Kjøkken 1. etasje

TG 1 11.1 Kjøkken 1. etasje

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken har slette fronter, benkeplate i granitt med vask, blandebatteri, integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, kjøl/fryseskap.
Ventilert med ventilator over platetopp. Komfyrvakt med enhet over platetopp, glassplate på vegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget uten unormale slitasje. Samtlige rom i hele boligen fremstår pent.
Mindre sår/hakk og normal slitasje må allikevel påregnes.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter
bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2012
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Røropplegg er fra byggeår.
Røropplegg er i rør-i-rør med fordelskap montert på vegg i vaskerom. Lekkasjevann ledes til våtrom. Avløp er i plast.

Hovedstoppekran er montert på vegg ved varmtvannsberederen.
Vegghengte toaletter har dreneringshull for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra sisterner.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Forventet levetid plast (rør-i-rør) 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert.

Merknader: -
Rørkurser har manglende merking i fordelerskapet, anbefalt utført for enklere drift/vedlikehold på anlegget.

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

En varmtvannsbereder er montert i vaskerom ca. 200 liter.
Varmtvannsberedere er fra 2017.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmepumpe er montert på balkong 2. etasje.

Varmepumpe luft-til-luft montert med inner-del på vegg i begge etasjer. Varmepumpen er ny i stue+loftstue 2020, og hovedsoverom er fra 2023.
Levetiden til en luft-til-luft varmepumpe er ca. 12-15 år.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjons aggregatet er montert på vegg i vaskerom.
Det er montert ventiler med tilluft og avtrekk i hele boligen.
Kjøkken har ventilator med avtrekk til anlegget.

Eier har service etter behov. Skiftet rotormotor i 2022, utført av Gjeldsten Totalservice AS.

Et ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på omtrent 30 år.
Innvendige dører er utstyrt med spalte ved terskler.

Ventilasjonen er testet med papir mot ventiler, vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Frittstående carport og bod er ikke vurdert kun oppmålt.
Carport er oppført på tomten, tilhørende bod med egen inngang.
Vegger er oppsatt i bindingsverks konstruksjon med bordkledning utvendig.
Takkonstruksjonen er oppført med trebjelkelag, søyler og er tekket med asfalt-belegg.
Takrenner og nedløp er i plast.
Gulv er i støpt betong mot grunn.
Bod er innvendig kledd med plater.

Det er registrert en sprekk i betongplate i carport.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er montert sikringsskap med måler på vegg i vaskerom. Automatiske sikringer med kursfortegnelse og overspenningsvern. Inntak for nettverk i eget skap.
Samtlige elektriske arbeid som er utført siden 2019 innehar samsvarserklæringer, også på hoved installasjonen fra byggeår.
Carport har el-bil lader montert på vegg.

Det har tidligere vært varmgang i en stikkontakt som følge av adapter fra Verisure alarmselskap. Dette medførte svidd merke i stikkontakt. Forholdet ble utbedret av elektriker (E-tech AS) i 2020, og det er ikke kjent at det har vært problemer i etterkant. Dokumentasjon på arbeidet finnes.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Eventuelt ta en utvidet El-kontroll på hele boligen.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Brannskille mellom boenheter er ikke kontrollert.
-Det er registrert brannvarslere og slukke-utstyr i boligen.
-Det er ikke -opplyst- foretatt radonmåling i boligen, anbefalt utført. Boligen skal normalt være utstyrt med radon-duk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er stedvis ikke tilfredsstillende lufting av bordkledning. Gjelder også ved topp rekkverk på balkong i 2. etasje. Beslag i topp av rekkverk er forsøkt tettet med fugemasse mot yttervegg, u-fagmessig utførelse som kan gi fremtidige råteskader. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. Det er registrert stedvis bord med mindre råteskader, gjelder også bordkledning ved balkong i 2. etasje. Partiell utskifting av råteskadet kledning må påregnes i de nærmeste årene. -Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger. -Festemidler er ført for lagt inn i bordkledning, dype spikerhull kan fungere som små vannsamlinger, som øker risiko for fuktopptak og påfølgende råte over tid. Mulig behov for utbedring. I områder med mange feilslåtte spiker kan det bli nødvendig med utskifting av bord.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vindu og terrassedørene har slitasje på nedre del av trerammene, og det kan hende det finnes slitasje andre steder også. Delvis årsak for tilstand er noe forsømt vedlikehold og hard påkjenning fra vær og vind. Tilstanden gjelder ikke nødvendigvis alle vinduer i boligen, men flere enheter viser tegn til slitasje og begynnende fuktpåvirkning i nedre karm. Generelt anbefales vedlikehold av samtlige vinduer for å forlenge levetiden. -Vinduer med skader/sprekk og fukt i nedre del av treramme/karm må skrapes/pusses og forsøkt uttørket. Tiltak må først settes i gang til våren. Vindu/dører må grunnes og males to strøk. Maling av samtlige vinduer må påregnes til våren. Ubehandlet slitasje og fukt i nedre karm kan utvikle seg til råteskader, redusert isolasjonsevne og økt risiko for vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner. Dette kan medføre mer omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	-Det mangler beslag i overgang yttervegg/terrassebord (gjelder balkong og markterrasse), anbefalt montert for å forhindre oppfukting av kledningsbord. Kledning er i tillegg ført nært terrassebord. Forhold begrenser samtidig utlufting av yttervegg/konstruksjon. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. Det er registrert flere bord med råteskader i nedre del av bordkledning. Tiltak bør påregnes i nær fremtid for å hindre videre skadeutvikling. -Deler av takkonstruksjon for stue 1. etasje har ikke synlig lufting av konstruksjon, usikker oppbygging. Anbefalt ytterligere undersøkt.
8.1	Etasjeskillere
	-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
10.1.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv

©mstr.no

	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Flatt anlagt, noen få mm. fall rundt sluk er registrert. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Flate partier kan gi noe redusert funksjon ved større vannmengder, men vurderes ikke å medføre vesentlig risiko for skade slik forholdet fremstår i dag. Det målte avviket er ikke av grov karakter, og gulvet fungerer tilfredsstillende ved at lekkasjevann likevel ledes mot sluk. Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forholdet bør likevel tas med i vurderingen ved eventuell fremtidig oppgradering av rommet.
10.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	-Gulvets fall oppfyller ikke forskriftsmessige krav ved oppføringspunktet. Det er registrert lokalt fall mot sluk i dusjsone. Resterende gulv er stort sett flatt anlagt med noen mm. fall mot hjelpesluk. Fallet i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Manglende eller redusert fall til sluk gjør våtrommet mindre funksjonelt og kan medføre stående vann på gulvet. Dette øker risikoen for redusert sklisikkerhet. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260091
Addresse	Sophus Bugges gate 3 B		
Postnr.	4041	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Erik Andre Bjørnsen		
Selgers navn	Trine Espedal		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år og 1 måned

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring / Sparebank 1

Polise/avtalenr.:

20366704

Våtrom

Initialer selger:
E A
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært en utett sluk på bad i 2. etasje som er utbedret av fagfolk (2024)

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:

Utbedring av dusjsone/sluk

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:

Arbeidet er utført av M-Tett, og dokumentasjon foreligger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran i randsone er kontrollert og vurdert som i god stand. Det er laget tett overgang og ny membrankant ved dørterskel.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk er skiftet til typen Purus, utført av rørlegger Sunde

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:

Det er gjort endring i belysning på bad i 1. og 2. etasje (separat styring av tak- og speilbelysning).

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:

Arbeidet er utført av E-Tech AS. Samsvarserklæring foreligger.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I forbindelse med dreneringsarbeider hos nabo i nr. 3A ble det foretatt graving og kontroll av felles stikkledninger. Arbeidet er opplyst utført av faglært entreprenør. Selger har ikke dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid opplyst utført i forbindelse med dreneringsarbeider på naboeiendom (Sophus Bugges gate 3A). Utførende firma er ikke kjent for selger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I forbindelse med dreneringsarbeider hos nabo i nr. 3A ble det foretatt graving og kontroll av felles stikkledninger. Arbeidet er opplyst utført av faglært entreprenør. Selger har ikke dokumentasjon.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ikke kjent for selger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
E A
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det var tidligere drypp fra skjøt i takrenne på østsiden. Takrenne er skiftet ut fra plast til aluminium. Ingen kjente lekkasjer etter dette.

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 far/svigerfar (håndverker, ikke innen taktekking/takrenner). Det foreligger ikke dokumentasjon

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er registrert fukt i trevirke ved måling i forbindelse med takst. Se tilstandsrapport for nærmere opplysninger

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 faglært, og av hvem:

Det er lagt beslag på vannbord/tak ved bolig og carport, samt over inngangsparti (2018) ifølge tidligere eier av Stavanger Blikk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Markterrasse er utvidet i 2023 (duk, singel og terrassebord). På balkong er terrassebord skiftet fra malte bord til vedlikeholdsfrie bord.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Terrassearbeider er utført av svigerfar (privat)

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

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

Skiftet rotormotor i 2022, utført av Gjeldsten Totalservice AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Gjeldsten Totalservice AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, nevnt over

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er observert mindre setninger i støpt betonggulv i carport. Gulvet er flytende, og forholdet påvirker ikke bruken. Ifølge tidligere eier er forholdet vurdert av sakkyndig, uten at dokumentasjon foreligger. Ingen kjent utvikling i eiertiden

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

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

Initialer selger:
E A
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

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

E-Tech AS har installert dobbel stikkontakt og sensorlampe ved avfallsdunker, samt enkel stikkontakt i carport og sensorlampe i bod.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport fra M-Tett AS

Er forholdet utbedret?

Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen har ferdigattest

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

Beskrivelse:

Stikkledninger (vann/avløp mv.) går delvis over naboeiendom (gnr/bnr 38/913). Det foreligger ikke tinglyst rett til adkomst eller vedlikehold over denne eiendommen.

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

Beskrivelse:

Det foreligger en privat avtale mellom fire boliger om felles vedlikehold av stikkledninger

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for egen seksjon og arealer med eksklusiv bruksrett, jf. vedtekter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er registrert fukt i trevirke ved måling i forbindelse med takst, blant annet ved vinduer/kledning. Se tilstandsrapport for nærmere opplysninger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifølge tidligere eier er det observert skjeggkre. Tiltak ble gjennomført av NOKAS Skadedyrkontroll via forsikringsselskap. Det ble benyttet feller i ca. 6 måneder etter innflytting. Selger er ikke kjent med observasjoner av skjeggkre i egen eiertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 27.04.2026

Signert av *Erik Andre Bjørnsen*

Signert av *Trine Espedal*

Initialer selger:
E A
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Sophus Bugges gate 3B, 4041 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287234**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300230680**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **3988**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
110,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
101,81 kWh/m²	**15 194 kWh**

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Hellvik Hus Stavanger AS
Maskinveien 2

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	OWE-11/21-15	11425/13	15.02.2013

FERDIGATTEST
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG, CARPORTER

Gnr./bnr.:	38/3988
Byggestedsadresse:	Sophus Bugges gate 3, 4041 HAFRSFJORD
Tiltakshaver:	Asbo AS og Einar Asbjørnsen

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 02.05.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

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

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse datert 16.10.2012 for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Hellvik Hus Stavanger AS
Maskinveien 2

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	PASP-11/21-15	**60690/12**	**16.10.2012**

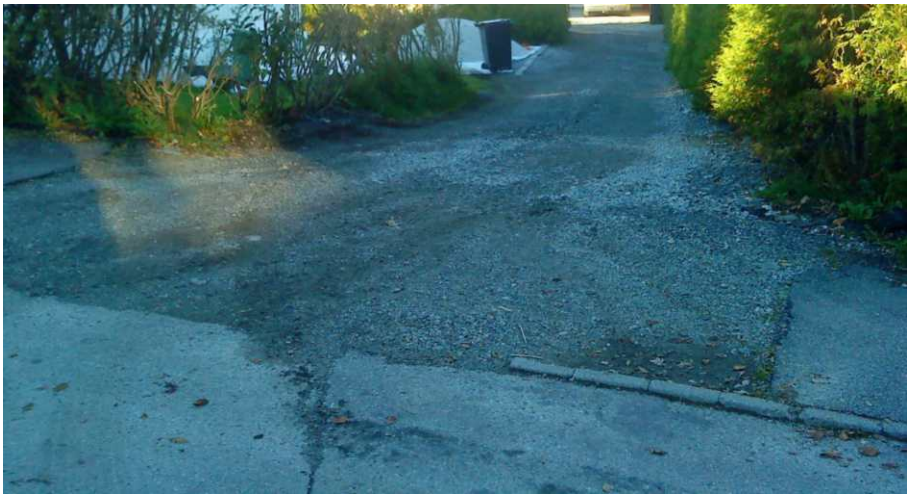
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
NYBYGG VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG, NY AVKJØRSEL.

Gnr./bnr.: 38/3988
Byggestedsadresse: Sophus Bugges gate 1B og 3B. 4041 HAFRSFJORD
Tiltakshaver: Asbo AS og Einar Asbjørnsen

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 02.05.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

- I forbindelse med deling av tomt og endret atkomst for eksisterende hus på eiendom 38/1005 må eksisterende fortau ved ny innkjørsel til Sophus Buggesgt. 3 og 1B opparbeides og asfalteres, ref. punkt 2 i rammetillatelse, se bilde.



Påpekte mangler må rettes innen 31.12.2012

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

foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang



Terrenglinjer - Fasade mot sør-vest 1 : 200



Terrenglinjer - Fasade mot nord-vest 1 : 200

STAVANGER KOMMUNE
Stadsarkitekt
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. 11/21 J.nr. 53291/11
Avd. KB Arkivkode L42

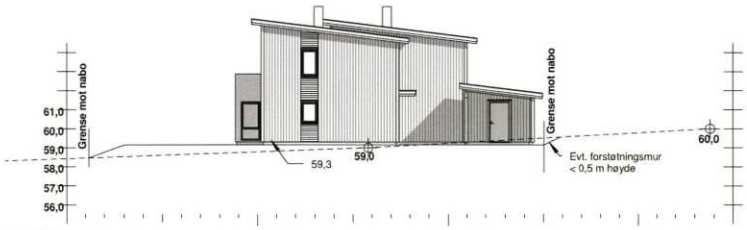
REVISJONER			
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK	
Tiltakshaver: ASBO AS	
Byggeplass: Bruveien 176	
Kommune: Stavanger	Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig	Prosjekt:

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA	
Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS	
Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger	
Telefon: 51 95 19 80	
E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no	

TEGNING	
Tittel: Terrenglinjer sør-vest og nord-vest	
Tegnet av: Magne Immerstein	Prosjekt nr. arkitekt: 10372 / Dato: 23.11.2010
Kontrollert av:	Målestokk: 1 : 200
Original	Tegning nr: A108



Terrenglinjer - Fasade mot sør-øst 1 : 200

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode.



Terrenglinjer - Fasade mot nord-øst 1 : 200

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer

TILTAK

Tiltakshaver: ASBO AS
Byggeplass: Bruveien 176
Kommune: Stavanger
Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig
Prosjekt

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

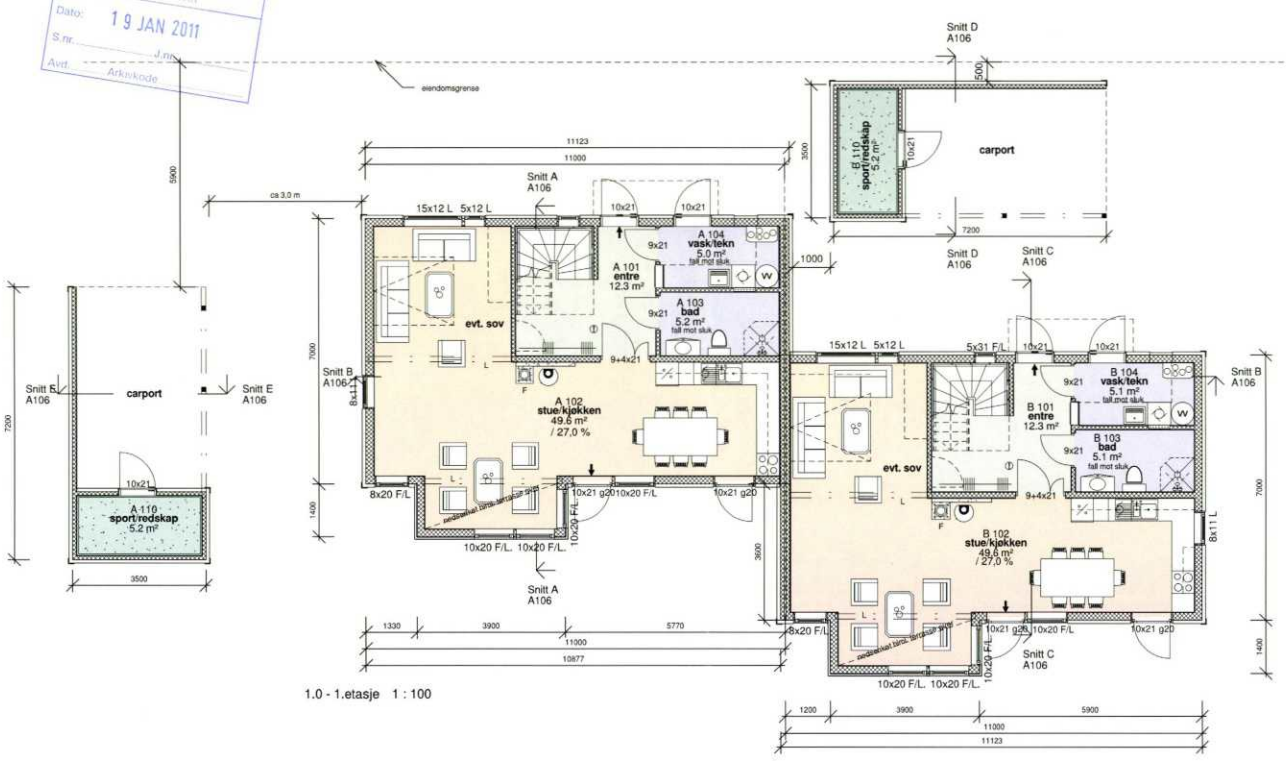
BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS
Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger
Telefon: 51 95 19 80
E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

Tittel: Terrenglinjer sør-øst og nord-øst
Tegnet av: Magne Immerstein
Prosjekt nr. arkitekt: 10372
Dato: 23.11.2010
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 200
Original:
Tegning nr: A109

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



1.0 - 1.etasje 1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer

TILTAK

Tiltakshaver: ASBO AS
Byggeplass: Bruveien 176
Kommune: Stavanger
Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig
Prosjekt

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

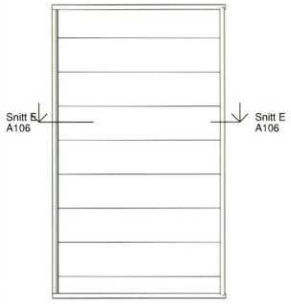
BYGGEFIRMA

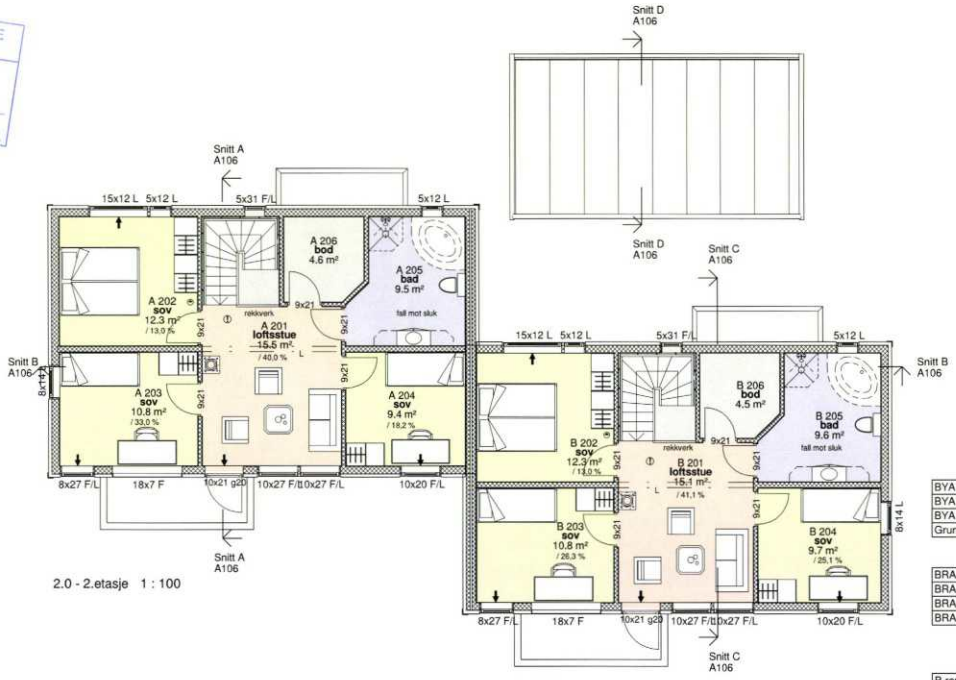
Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS
Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger
Telefon: 51 95 19 80
E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

Tittel: Plan 1.etasje
Tegnet av: Magne Immerstein
Prosjekt nr. arkitekt: 10372
Dato: 23.11.2010
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original:
Tegning nr: A103

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





2.0 - 2.etasje 1 : 100

BYA boliger	171.9 m²
BYA carport A	26.8 m²
BYA carport B	26.8 m²
Grunnflate brutto	165.8 m²

BRA Leil. A 1.etasje	74.9 m²
BRA Leil. A 2.etasje	70.0 m²
BRA Leil. B 1.etasje	74.9 m²
BRA Leil. B 2.etasje	70.0 m²
	289.8 m²

P-rom Leil B. 1.etasje	74.9 m²
P-rom Leil B. 2.etasje	64.7 m²
P-rom Leil. A 1.etasje	75.2 m²
P-rom Leil. A 2.etasje	64.7 m²
	279.6 m²

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer

TILTAK

Tiltakshaver: ASBO AS
Byggeplass: Bruveien 176
Kommune: Stavanger
G.nr./B.nr.: 38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig
Prosjekt:

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

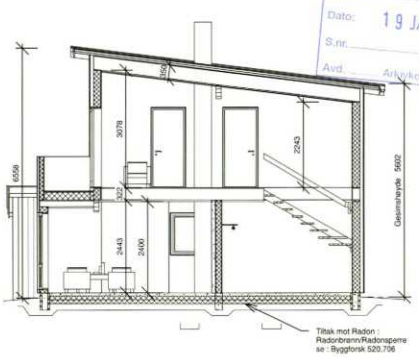
Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS
Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger
Telefon: 51 95 19 80
E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

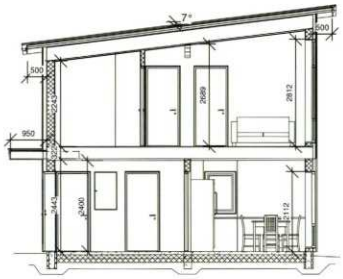
Tittel: Plan 2.etasje
Tegnet av: Magne Immerstein
Prosjekt nr. arkitekt: 10372
Dato: 23.11.2010
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original:
Tegning nr: A104

Drenerende og komprimerende masser under kjelleryttervegger og kjellergolv.
Drensrør rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200, (helst 1:100).
Fundament for innvendige bærevegger kan isoleres mot grunnen, dette kan gjøres ved å bruke isolasjon av trykksterk ekstrudert polystyren XPS med tilstrekkelig trykkfasthet. Se Byggforsk 521.111.
Evt. radonsperre utføres av betong-entreprenør.
Isolasjon ifølge energiberegning
Livsløpsstandard: maks 20 mm dørterskel
Dragere : S = ståldrager , L = Limtredrager. Vinduer : F = fast , L = lukke.
Alle detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggefirmaets Detaljer.

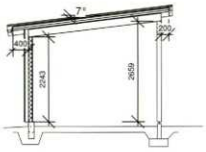
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



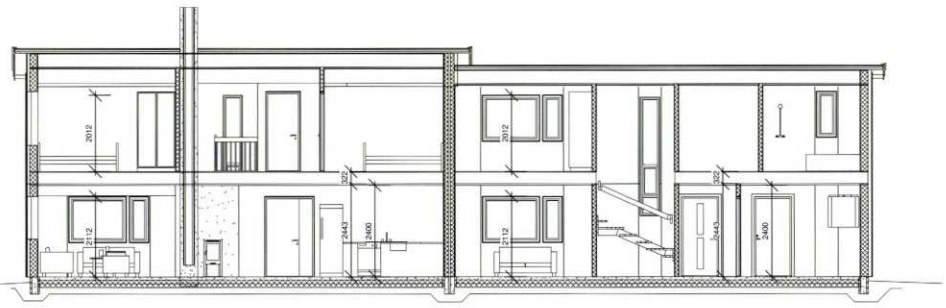
Snitt A 1 : 100



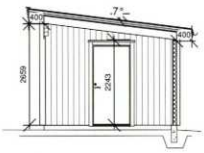
Snitt C 1 : 100



Snitt D 1 : 100



Snitt B 1 : 100



Snitt E 1 : 100

REVISJONER			
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK	
Tiltakshaver: ASBO AS	
Byggeadresse: Bruveien 176	
Kommune: Stavanger	Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig	Prosjekt

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA	
Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS	
Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger	
Telefon: 51 95 19 80	
E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no	

TEGNING		
Tittel: Snitt		
Tegnet av: Magne Immerstein	Prosjekt nr. arkitekt: 10372	Dato: 23.11.2010
Kontrollert av		Målestokk: 1 : 100
Original		Tegning nr: A106



Perspektiv Vest



Perspektiv Øst

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode

REVISJONER			
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Tiltakshaver: ASBO AS

Byggeadresse: Bruveien 176

Kommune: Stavanger

Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)

Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS

Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger

Telefon: 51 95 19 80

E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

Tittel: Perspektiv

Tegnet av: Magne Immerstein

Prosjekt nr. arkitekt: 10372

Dato: 23.11.2010

Kontrollert av:

Målestokk:

Original:

Tegning nr: A107

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader mot sør-vest og nord-vest
A102	Fasader mot sør-øst og nord-øst
A103	Plan 1.etasje
A104	Plan 2.etasje
A105	Fundamenter
A106	Snitt
A107	Perspektiv
A108	Terrenglinjer sør-vest og nord-vest
A109	Terrenglinjer sør-øst og nord-øst
A120	Masseberegning



Fasade mot sør-vest 1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Servicetorget
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



Fasade mot nord-vest 1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer

TILTAK

Tiltakshaver: ASBO AS
Byggeplass: Bruveien 176
Kommune: Stavanger
Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig
Prosjekt

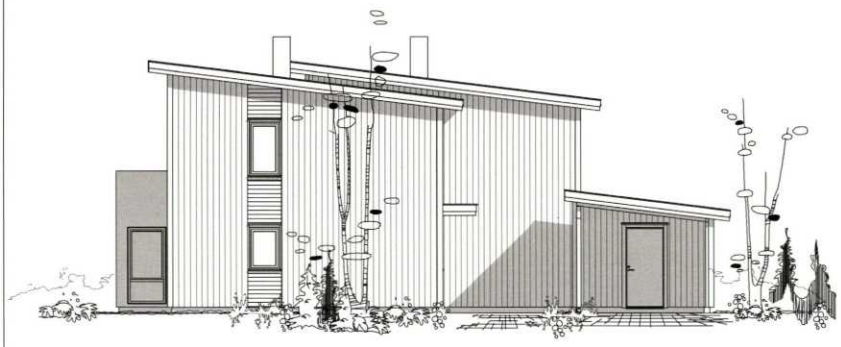
HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS
Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger
Telefon: 51 95 19 80
E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

Tittel: Fasader mot sør-vest og nord-vest
Tegnet av: Magne Immerstein
Prosjekt nr. arkitekt: 10372
Dato: 23.11.2010
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original:
Tegning nr: A101



Fasade mot sør-øst 1 : 100

STAVANGER KOMMUNE
Servicetorget
Dato: 19 JAN 2011
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



Fasade mot nord-øst 1 : 100

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer

TILTAK

Tiltakshaver: ASBO AS
Byggested: Bruveien 176
Kommune: Stavanger
G.nr./B.nr.: 38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt: vertikaltdelt 2-mannsbolig
Prosjekt

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS
Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger
Telefon: 51 95 19 80
E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

Tittel: Fasader mot sør-øst og nord-øst
Tegnet av: Magne Immerstein
Prosjekt nr. arkitekt: 10372
Dato: 23.11.2010
Kontrollert av:
Målestokk: 1 : 100
Original:
Tegning nr: A102

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601116662
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
240544	ASBJØRNSEN EINAR		FJORDGLYTTVEIEN 1, 4070 RANDABERG
190576	ASBJØRNSEN ØRJAN TUNGE		BRUVEIEN 176, 4158 BRU

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

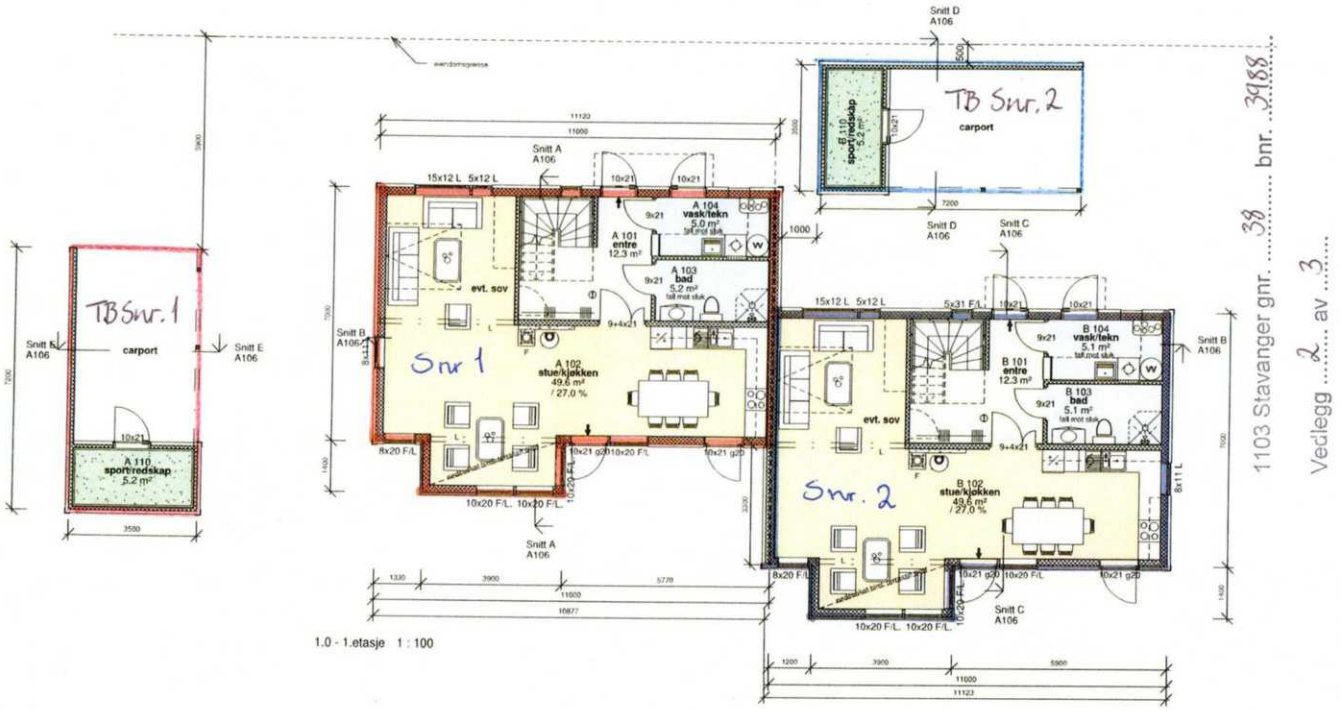
Knr	Gnr	Bnr
1103	38	3988

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	38	3988	0	1	145 / 290	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	3988	0	2	145 / 290	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 626093
10 AUG. 2011
STATENS KARTVERK
Grete Marie Strande



1.0 - 1.etasje 1 : 100

= SEKSSON NR. 1 = SEKSSON NR. 2

1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 3188

Vedlegg 2 av 3

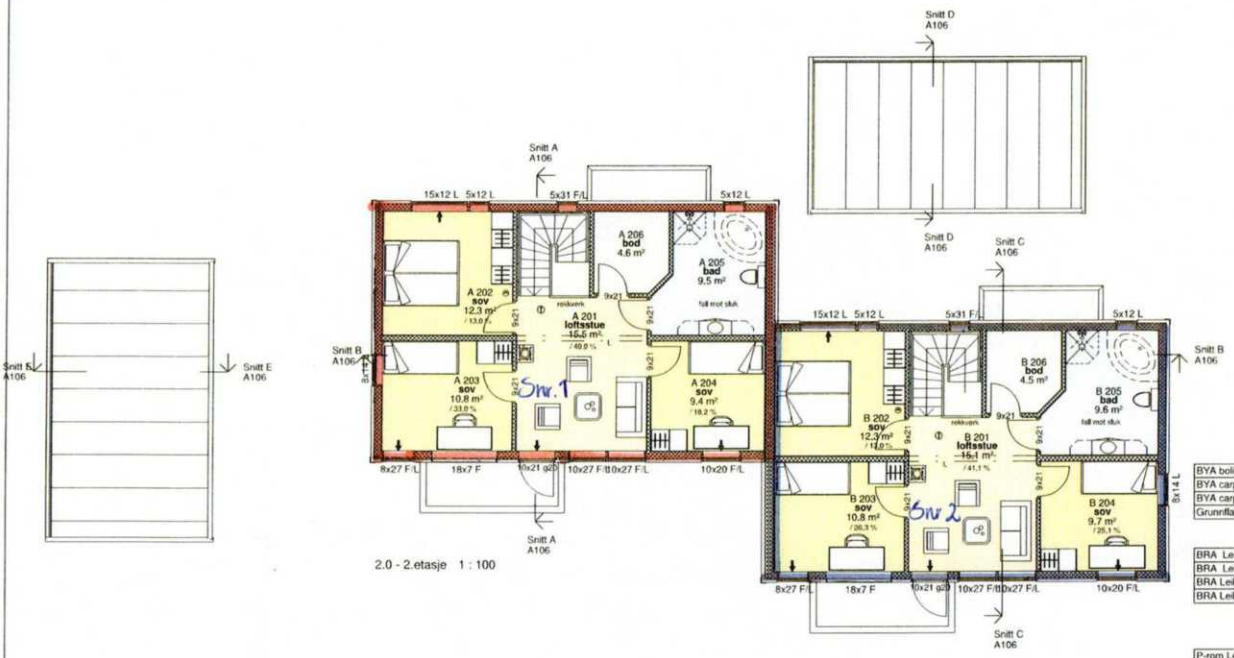
REVISJONER			
2	06.06.11	mi	Forskjøvet leilighet B
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer
Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK	
Tiltakshaver	~~ASBØ AS~~ ASBJØRNSEN
Byggested	Sophus Bugges gate 3
Kommune	Stavanger
Gnr./B.nr.	38/1005 (skal fradeles)
Prosjekt	vertikaltdelt 2-mannsbolig

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA	
Firmatil	Hellvik Hus Stavanger AS
Adresse	Maskinveien 2, 4033 Stavanger
Telefon	51 95 19 80
E-post	firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING		
Tittel	Plan 1.etasje	
Tegnet av	Magne Immerstein	Prosjekt nr. arkivkod 10372
Dato		23.11.2010
Kontrollert av		Målestokk 1 : 100
Original		Tegning nr A103



2.0 - 2.etasje 1 : 100

1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 39/88

Vedlegg 3 av 3

BYA boliger	171.8 m²
BYA carport A	26.8 m²
BYA carport B	26.8 m²
Grunnflate brutto	165.7 m²

BRA Leil. A 1.etasje	74.9 m²
BRA Leil. A 2.etasje	70.0 m²
BRA Leil. B 1.etasje	74.9 m²
BRA Leil. B 2.etasje	70.0 m²
	289.8 m²

P-rom Leil B. 1.etasje	74.9 m²
P-rom Leil B. 2.etasje	64.7 m²
P-rom Leil. A 1.etasje	75.2 m²
P-rom Leil. A 2.etasje	64.7 m²
	279.6 m²

= SEKSJON NR. 1 = SEKSJON NR. 2

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	06.06.11	mi	Forskjøvet leilighet B
1	06.12.10	mi	Just. for tilpasn. til byggelinjer. Terrenglinjer

TILTAK

Tiltakshaver: ~~ARBORAS~~ ASBJØRNSEN

Byggested: Sophus Bugges gate 3

Kommune: Stavanger

Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)

Prosjekt: vertikaldelt 2-mannsbolig

Prosjekt:

HELLVIK HUS

Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS

Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger

Telefon: 51 95 19 80

E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

Tittel: Plan 2.etasje

Tegnet av: Magne Immerstein

Prosjekt nr. arkivkid: 10372

Dato: 23.11.2010

Kontrollert av:

Målestokk: 1 : 100

Original:

Tegning nr: A104



Utomhusplan 1 : 200

= SEKSJON NR. 1 = SEKSJON NR. 2 = FELLES

REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
2	07.06.11	mi	Justert grenser iht. oppmåling. Forskjøvet leil. B
1	09.12.10	mi	Formet areal for uteopphold

TILTAK

Tiltakshaver ~~ASBØRNSEN~~ ASBJØRNSEN

Byggested: Sophus Bugges gate 3

Kommune: Stavanger

Gnr./Bnr.: 38/1005 (skal fradeles)

Prosjekt: Vertikaltdelt 2-mannsbolig

HELLVIK HUS
Bygg med glede!

BYGGEFIRMA

Foretak: Hellvik Hus Stavanger AS

Adresse: Maskinveien 2, 4033 Stavanger

Telefon: 51 95 19 80

E-post: firmapost@stavanger.hellvikhus.no

TEGNING

Tittel: Utomhusplan

Tegnet av: mi

Prosjekt nr. arkivkrit: 10372

Dato: 06.12.2010

Kontrollert av:

Målestokk: 1 : 200

Original:

Tegning nr: A102

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Rett kopi bekreftes

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Bente Mellegård	Doknr: 1701908 Tinglyst: 15.07.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Sophus Bugges Gate 3A	
Postnummer: 4041 / Poststed: Hafsfjord	
Fødselsnr./Org.nr. 150580[redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Anne Elin Hebnes	120171[redacted]
Erik Andre Bjørnsen	280692[redacted]
Trine Espedal	191196[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger Kommune	38	3988		1
1103	Stavanger Kommune	38	3988		2

Text

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger Kommune	38	1005		1
1103	Stavanger Kommune	38	1005		2

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]	
10.07.2024	Anne Elin Hebnes	Erik Andre Bjørnsen
		Trine Espedal

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Rett kopi bekreftes

Avtale om stikkledninger og strømkabler over annen eiers grunn

Eiendommene 1103-38/1005 snr1 og snr2 (Sophus Bugges Gate 3 og 3A i Stavanger) gis rett til å ha ha liggende i bakken stikkledninger for vann, avløp og strømkabler med nødvendige kummer over eiendommen 1103-38/3988 snr1 og snr2 (Sophus Bugges Gate 1B og 3B) i Stavanger. Ledningene legges i trase i henhold til vedlagt tegning.

Hjemmelshavere i 1103-38/3988 snr1 og snr2 (Sophus Bugges Gate 1B og 3B i Stavange) gir ledningseierne fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reperasjonsarbeider, herunder utbedring eller utskifting av ledningene i eksisterende trase.

Om ledningseieren har behov for å senke eller øke kapasiteten må dette avtales med grunneieren. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang.
Kostnadene med dette dekkes av ledningseieren.

Dersom grunneieren ønsker å gjennomføre tiltak på traseen eller flytte stikkledningene, plikter grunneier i samråd med ledningseieren å finne en løsning som ivaretar stikkledningens funksjon, dybde og fall. Kostnadene med dette dekkes av grunneier.

Denne avtale erstatter eventuelle tidligere muntlige eller skriftelige avtaler.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

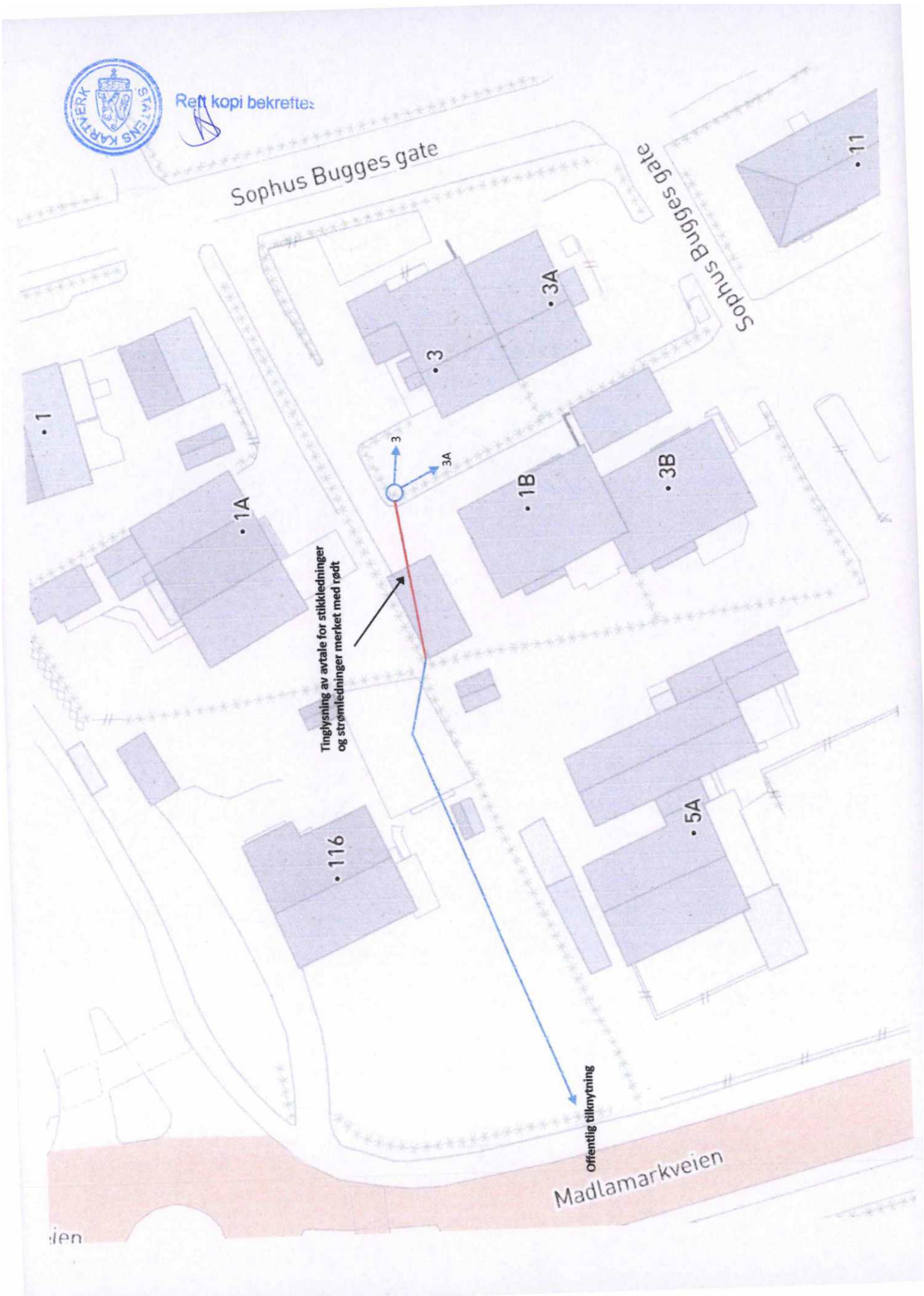
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Stavanger 10.07.2024	Anne Elin Hebnes Erik Andre Bjørnsen Trine Espedal

Noter:

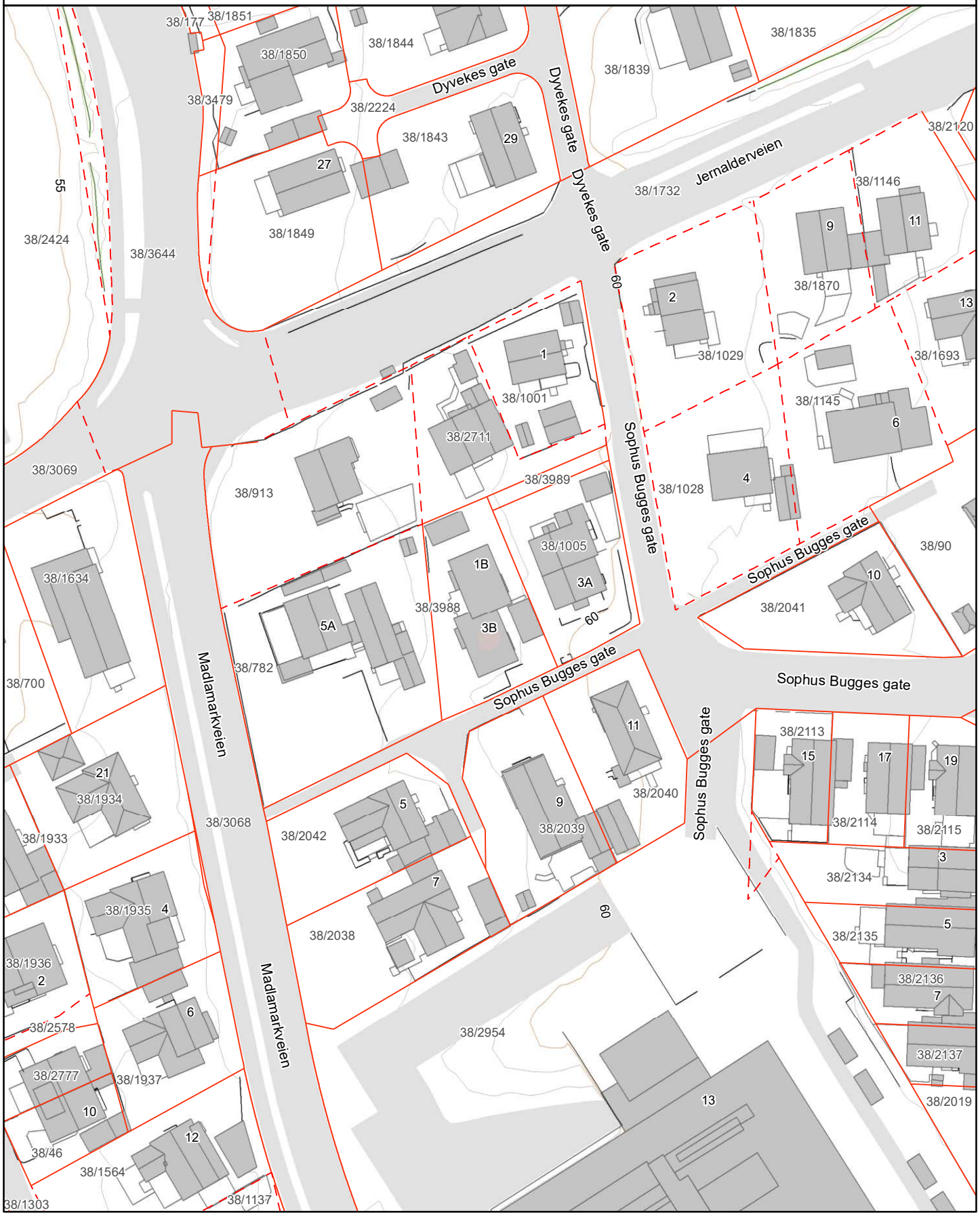
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Ren kopi bekreftes
STATENS KARTVERK
Sophus Bugges gate
Sophus Bugges gate
• 11
• 3A
• 3
• 1
• 1A
• 1B
• 3B
• 116
• 5A
3
3A
Tinglysning av avtale for stikkledninger og strømledninger merket med rødt
Offentlig tilknytning
Madlamarkveien

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/3988/0/2
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

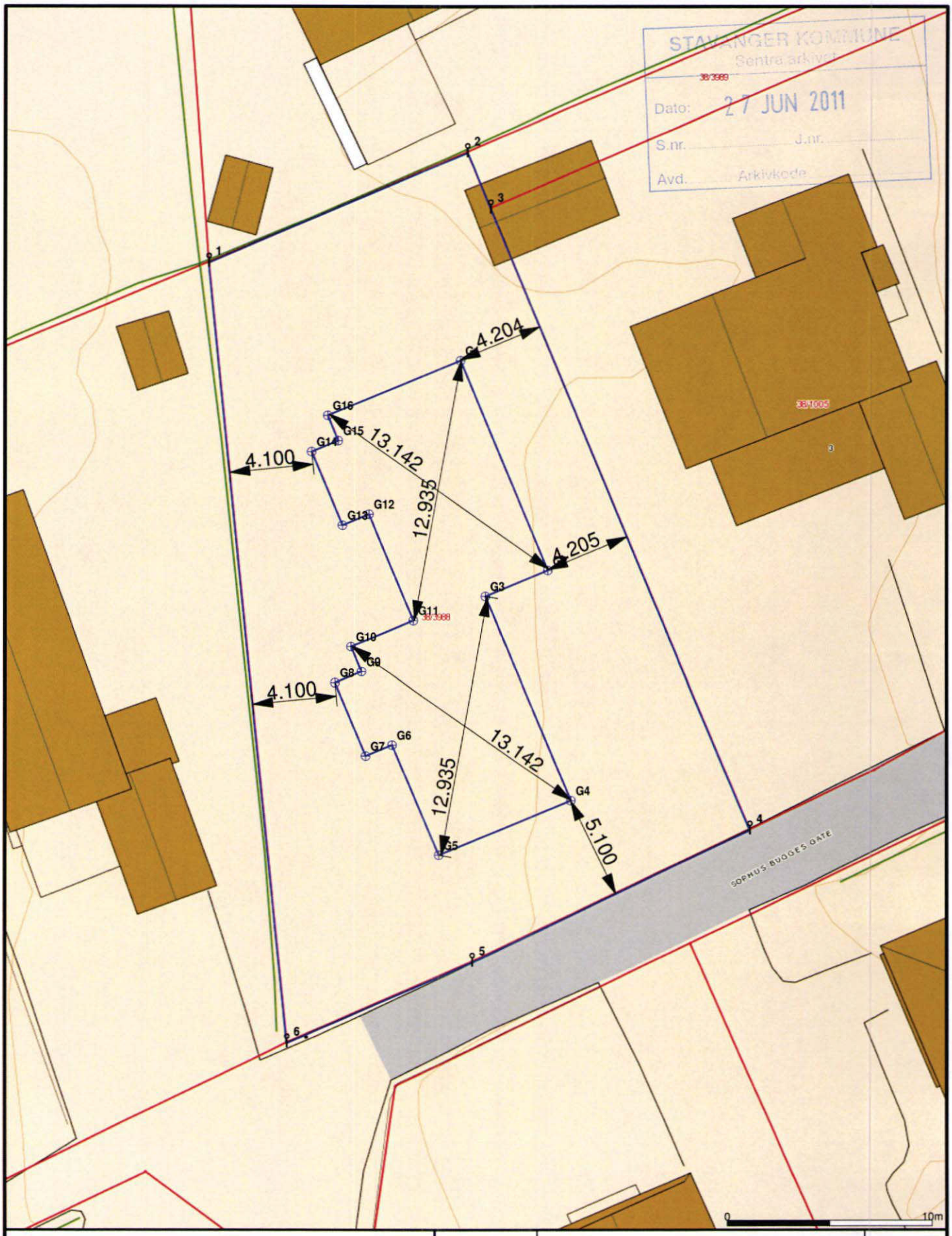


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/3988/0/2
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune





Geomatikk AS
Stavanger

Geomatikk

Plassering bygg, stikningsplan

Dato: 2011.06.08
Sign: KD

Gnr.38 Bnr.3988 Sophus Bugges gate 3

N

Målestokk
1:250

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	38	**Bruksnr**	3988	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	

Areal	701.56 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	701.56 kvm
Omrnavn	B331
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	555
Navn	Madlamarka sør, nedre del.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/21/1961 00:00:00
Bestemmelser	555.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Areal	701.56 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

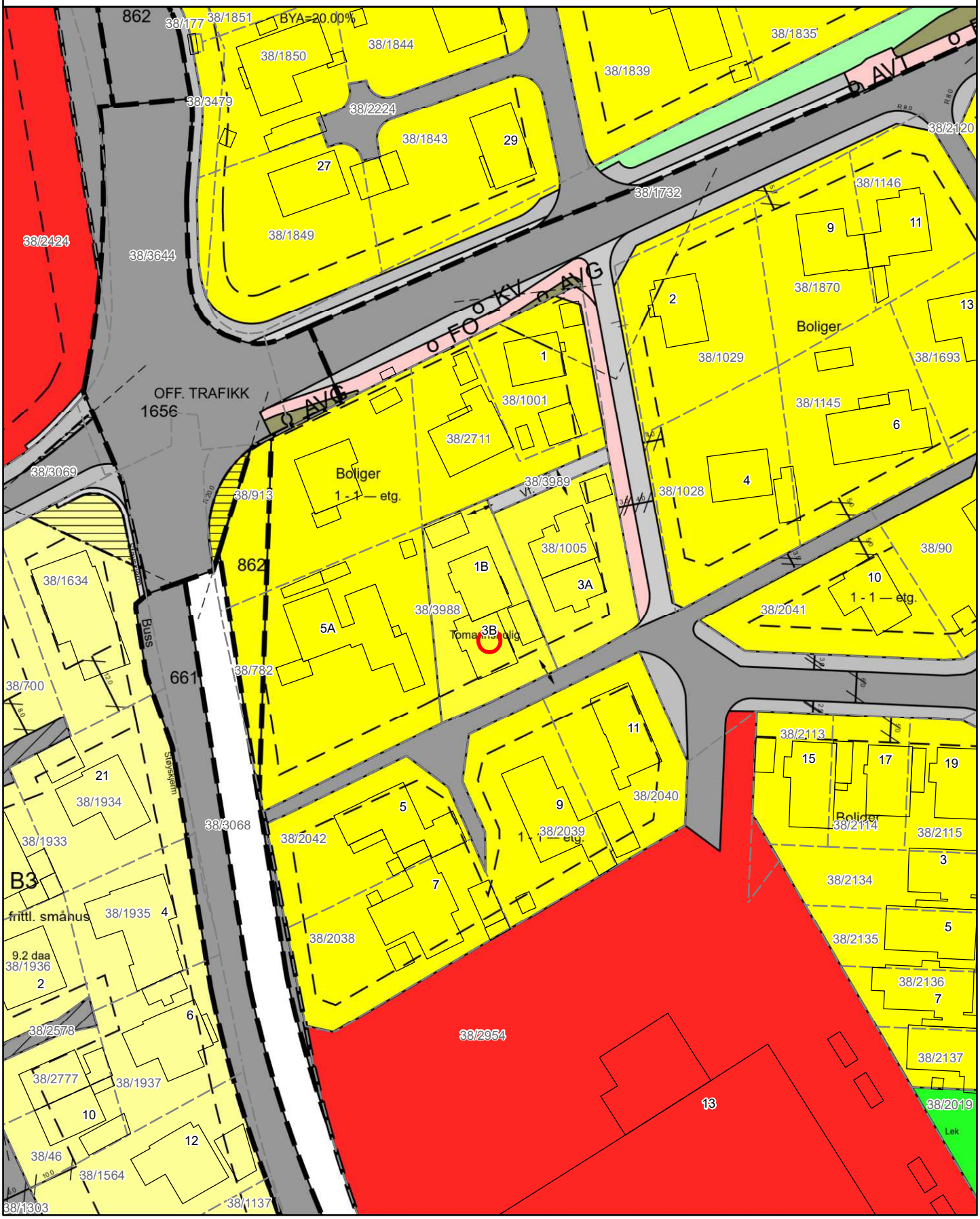
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/3988/0/2
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: 555
Ikrafttredelsesdato: 21.11.1961

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*
Veg
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gatetun
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Sykkelanlegg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Bane (nærmere angitt baneformål)
Trasé for jernbane
Trase for sporveg/forstadsbane
Trase for taubane
Stasjons-/terminalbygg
Holdeplass/plattform
Leskur/plattformtak
Tekniske bygg/konstruksjoner
Annen banegrunn - tekniske anlegg
Annen banegrunn - grøntareal
Lufthavn
Lufthavn - landings-/taxebane
Lufthavn - terminalbygg
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
Landingsplass for helikopter o.a.
Havn
Kai
Havneterminaler
Havnelager
Molo
Navigasjonsinstallasjon
Hovednett for sykkel
Kollektivnett
Trase for nærmere angitt kollektivtransport
Kollektivknutepunkt
Kollektivanlegg
Kollektivterminal
Kollektivholdeplass
Pendler- /innfartsparkering
Parkering
Rasteplass
Parkeringsplasser
Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur
Energinett
Fjernvarmenett
Vann- og avløpsnett
Vannforsyningsnett
Avløpsnett
Overvannsnett
Avfallssug
Telekommunikasjonsnett
Sikringsanlegg
Andre teknisk infrastrukturtraseer
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur
Blågrønnstruktur
Naturområde
Turdrag
Turveg
Friområde
Badeplass/ -område
Park
Vegetasjonsskjerm
Vannspeil
Overvannstiltak
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
Kombinerte grønnstrukturformål
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret
Forsvaret
Ulike typer militære formål
Skytefelt/øvingsområde
Forlegning/leir
Kombinerte militærformål
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Opplagsområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Låssettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

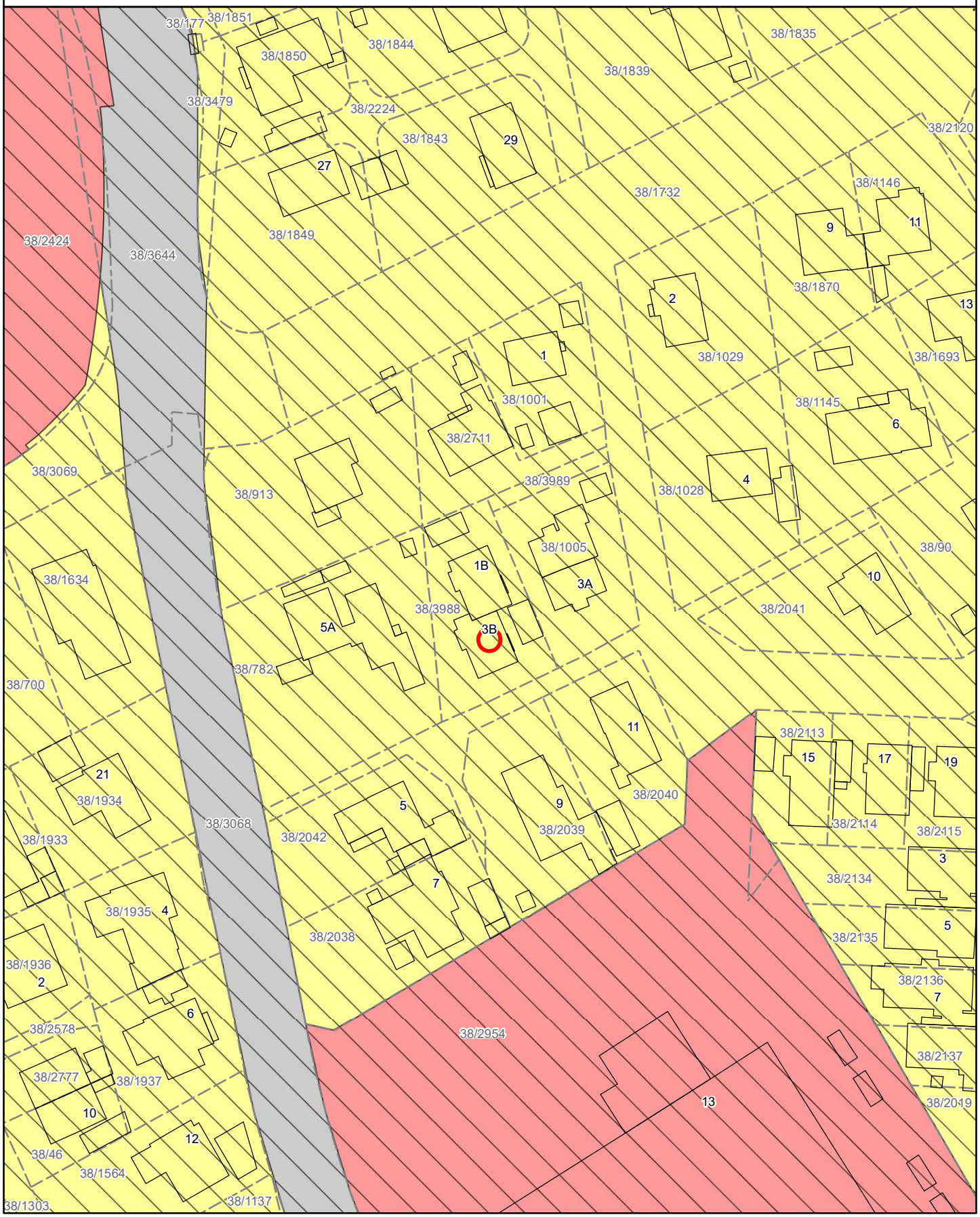
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/3988/0/2
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.04.2026 13:42

Eiendom 1103-38/3988/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	10.08.2011	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	3988	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sophus Bugges gate 3B	4041 Hafrsfjord	Madlamark Sør	Madlamark	Madlamark

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.08.2011	Seksjonering	1103-38/3988	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300230680			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	30.06.2011	Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	86/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	144	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	74/0	0/0	74/0
H02	Hovedetasje	0	70/0	0/0	70/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	21.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	3988	Fnr:	0	Snr:	2
Adresse:	Sophus Bugges gate 3B						

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:	20.05.2026
	Beløp:	1 482,40
	Forfallsdato:	20.04.2026
	Beløp:	1 482,40

* 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.

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:
Sophus Bugges gate 3 B, 4041 Hafrsfjord
Gnr. 38, Bnr. 3988, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@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.
