PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

HALVDAN SVARTES GATE 8 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Tinglyste dokumenter

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Utskrift fra matrikkel

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport del av tomannsbolig

Halvdan Svartes Gate 8 A
4044 Hafrsfjord

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 29.04.2026

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: 412
Hjemmelshaver:	Marte Rossavik/Krister Aunan
Tomt:	589 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:	Ukjent
Ligningsverdi:	Ukjent
Byggeår:	1957
Fnr:	

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.04.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var oppholdsvær med ca. 12 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Marte Rossavik/Krister Aunan
Tilstede under befaringen:	Marte Rossavik Aunan
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er anlagt med plener, markterrasser, oppstillingsplass for biler i front av garasje.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er i betong/stein, krypekjeller under hele boligen med betonggulv mot grunn.

Boligens yttervegger er av bindingsverk konstruksjon. Yttervegger og kledning er fra byggeår og noe er skiftet i 2018.
Yttervegger er isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning.
1. etasje har yttervegg i betong/stein som er pusset og malt.

Etasjeskillere er i bjelkelag av trevirke. Deler av nedside av boligen har noe støpt betong.

Boligen har pipe i teglstein fra byggeår. Ildsted/peis er montert i stue 1. etasje.

Vinduer/dører er i trevirke med isolerglass fra 2017, 2018 og 2021.

Boligens takform har saltak, tekket utvendig med betongstein, usikker alder men antatt ca. 80 tallet.
Takkonstruksjon er bygget på sperrekonstruksjon, bærevegger og bjelkelag i trevirke.
Undertak har ukjent oppbygging.
Takrenner, nedløp og beslag er i sink og plast.

Boligen har 3 stk. terrasser med terrassebord, en terrasse med utgang fra stue/kjøkken har støpt betongdekke kledd med terrassebord.
Vegger er oppført med Leca-blokker som er malt.

Sammenbygget garasje med bod, innvendig gulv er i støpt betong.
Yttervegger er av bindingsverk konstruksjon kledd med bordkledning.
Takkonstruksjon har saltak, tekket utvendig med betongstein, usikker alder men antatt ca. 80 tallet.
Takkonstruksjon er bygget på sperrekonstruksjon.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig etter byggeår.

Det er allikevel behov for vedlikehold fremover. Spesielt utvendig og krypekjeller.
innvendige bruksmerker må påregnes.

Boligen er ca. 70 år gammel, det må påregnes skjevheter i vegger, gulv og tak. Viktig å merke seg at konstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Diverse dokumentasjon mottatt (rørlegger, murer, elektriker)
Informasjon gitt av eier.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak og vegger har sparklet og malte plater.
Gulver har for det meste parkett og fliser.

Bad med dusj har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Det er skap med vask og blandebatteri.
Vegghengt toalett, dusj, garnityr, blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2017.

Bad med dusj og badekar har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler.
Vegghengt toalett, badekar med blandebatteri. Dusj med glassvegger, garnityr (veggboks) blandebatteri.
Innredning med servant, blandebatteri og speil og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2017.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, kjøleseskap, to stekeovner (en med dampfunksjon) og platetopp, ventilator over platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

Oppvarming består av varmekabler og vedovn.
Innvendige dører er hvitmalte.
Innvendig trapp er i malt trevirke.

Takhøyde er målt til ca.

1. etasje ca. 232 cm.
2. etasje fra 200-232 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Samtlige innvendige overflater er rehabilitert i 2017-18.
Kjøkkeninnredning.
Våtrom 2 stk.
Elektrisk anlegg.
Røropplegg trykkvann/avløp.
Vindu og dører.
Varmekabler.
Vedovn.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.	60			30
2. Etasje.	70			
SUM BYGNING				30
SUM BRA	130			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje med bod		42		15
SUM BYGNING		42		15
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

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

BRA-i:

1. Etasje.
Entre/trappegang, stue og kjøkken.

2. Etasje.
Trappegang, gang, garderobe/tørk, 2 bad, 3 soverom og stue.

©mstr.no

BRA-e:
Garasje med bod.

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 60 kvm.
TBA inngår med ca. 30 kvm. markterrasse mot oppside og en terrasse på nedside.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 70 kvm.

Garasje med bod.
BRA-e inngår med ca. 15 kvm. bod og dobbel garasje på ca. 27 kvm.
TBA inngår med ca. 15 kvm. terrasse.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

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.

01/05/2026



Ørjan Samland

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Boligen har grunnmur av betong-stein/betong med murpuss fra byggeåret.
Grunnmur (fasade 1. etasje) har murpuss på utside, noe usikkert hva mur er oppført i.
Krypekjeller er oppført i betong med støpt gulv.
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. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater nede i kjeller samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til setninger og avvik i konstruksjonen.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår, det registreres tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon, noe kalkutslag er og registrert i krypekjeller.
Drenering og fuktsikring er ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som utgjør en klar undersøkelsesbegrensning.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak.
Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima. Gjelder i krypekjeller.
-Grunnmur har mindre sprekker/sår og bom i murpuss utvendig, også i sålebenk (nedre del av vindu/dører) kan eventuelt re-pusses.
-Alder/manglende drenering og fukt i krypekjeller.
-Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
-Etablere bedre fall fra grunnmuren, gjelder alle sider.
Redusert dreneringsfunksjon kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller/krypekjeller.

Fuktinnsig kan forverres over tid, spesielt ved nedbør og teleløsning.

Skader i murpuss og sålebenker kan gi økt vannopptak i konstruksjonen.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller under boligen består av støpt betong mot grunn.
Usikkert om plast er benyttet mot grunn under påstøp.
Etasjeskille mot 1. etasje har stubbgulv som er antatt isolert (delvis synlig isolasjon).
Inspisert via dør i nedre del, med noe begrenset takhøyde for å kunne inspisere den innerste delen.
Krypekjeller er alltid å regne som en risikokonstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning.
-Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, oppside av boligen har ikke tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur. Gjelder oppside av boligen.
Redusert dreneringsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og krypekjeller.
-Utførte fuktsøk i vegger og gulv viser noe fuktutslag, men ikke alarmerende verdier. Noe kalkutslag er også registrert.
En krypkjeller i betong er generelt mer robust enn en tradisjonell krypkjeller med jordgulv, men den er fortsatt en risikokonstruksjon.
Bedre utlufting av krypkjeller anbefales, for eksempel ved å ettermontere flere ventiler.
-Stubbegulv (plater) med hull i deler av etasjeskiller, deler av etasjeskiller mangler isolasjon i samme området.
Det er i tillegg registrert gnage-merker etter gnagere i krypekjeller.
U-fagmessig isolert yttervegg i krypekjeller.
Avviket kan gi gnagere enkel tilgang til konstruksjonen i krypekjeller. Lokalt bør plater og isolasjon monteres tett for å hindre at de kommer inn gjennom åpninger.
Gradvis nedbrytning av betongoverflater og treverk dersom forholdene ikke følges opp.



TG 2 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeår.
Etter alder, er det trolig ikke ivaretatt drenering/fuktsikring utover datidens byggeteknikker av muren.
Grunnmursplast/fuktsikring er ikke synlig.
Det er en begrensning at selve drenering/fuktsikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår og det registreres mindre tegn til fukt innsig/opptrekk i gulv/vegg konstruksjon.
Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima.
Normal levetid på drenering er anslått til mellom 40-60 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt oppside mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren.
Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i krypekjeller.
Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning.
-Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
-Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende
drenering og fuktsikring av fagkyndig firma.
Videre overvåkning av fuktforhold anbefales.

Påpeker at fuktpåkjenningen i dette tilfellet er rettet mot krypkjelleren, ettersom boligen er plassert over den.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Boligens yttervegger er informert av isolert (Mineralull) bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning. Isolert fra innside i 2017-18.
Yttervegger og bordkledning er fra byggeår. Noe kledning over inngangsparti er nytt i 2017.
-Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
-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 registrert manglende lufting av bordkledning flere steder på boligen, spesielt oppside av boligen.
-Stedvis har bordkledning lufting men manglende musetetting, gjelder også sammenbygget garasje.
Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen.
Musetetting må etableres/forbedres.
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.
Lufting av ytterkledning må påregnes forbedret.
-Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man bør påregne partiell utskifting.

©mstr.no

www.bmtf.no



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu og dører er i malt trevirke med isolerglass fra 2017, 2018 og 2021.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.

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

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Det er registrert et vindu i stue 1. etasje med mangelfullt beslag i nedre kant. Beslaget er lagt direkte oppå vannbrett, uten riktig avslutning. Resulterer i konstant oppfukting og manglende uttørking av vannbrett. Må påregnes utbedret med fagmessig utførelse.
-Et par vindu i 1. etasjen har manglende fuge mot yttervegg, kan muligens gi uønsket fuktpåkjenning av trerammer. Bør etableres med fullstendig tetting.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

www.bmtf.no

Takkonstruksjonen fra byggeår er bygget som saltak, sperre-konstruksjon i trevirke.
Yttertak er kledd med betong-panner, usikker alder men antatt fra 80-90 tallet tallet.
Undertak er erfaringsmessig bygget med sutaksbord, papp, strø og lekter, ikke mulig å kontrollere da hele takkonstruksjonen er gjenkledd.

Utvendig besiktiget fra bakkeplan, innvendig besiktiget fra loft.
Antatt levetid på sutak og takstein er mellom 20-50 år.

Loftet er utført isolert som varmt rom, etasjeskiller mot 2. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon da hele gulvet har gulvbord. Skråtak er også isolert, kledd med panel.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking, punkt 4.2 og 5.1

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert kraftig nedbøy og skjevheter i takflate og møne på boligen. I tillegg har takkonstruksjonen stor avstand mellom sperrene, målt til ca. 90–100 cm. Dette gir redusert stivhet og økt risiko for deformasjoner i takflaten. Loftet har også mangelfull ventilasjon, da det er for få ventiler til å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ofte ikke tilfredsstiller dagens krav til stivhet og dimensjonering, da de er bygget etter eldre forskrifter. Likevel vurderes skjevhetene i dette tilfellet som såpass markerte at ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.
Stor sperreavstand og manglende stivhet kan føre til ytterligere nedbøyning over tid.
Skjevheter kan indikere svekkelser i konstruksjonen som bør avdekkes av fagkyndig.
Potensiell svekkelse av bæreevne og økt risiko for følgeskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare årsak til skjevheter og vurdere behov for forsterkning.

-Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk.
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak betong-stein antatt fra 1980-90 tallet.
Erfaringsmessig utført med bord, papp, strø og lekter.
Normal levetid på undertak og takstein er mellom 20-50 år.
Besiktiget fra bakkeplan og innvendig loft.

Gjenkledde konstruksjoner er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep, dette ble ikke foretatt på befaringsdagen.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra loft og bakkeplan.

-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.
Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, for å redusere fare for personskader.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Det er risiko for sprekkdannelser, avskalling og porøsitet som kan føre til vanninntrenging.

Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer
Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eternitt og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påpeker at resterende levetid
er begrenset og må påregnes rehabilitert i nær fremtid.

TG 2 4.3 Renner, nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er i sink og plast. Normal levetid er ca. 20-30 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting/gjennomgang, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av yttertak. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loft er inspisert via loftsluke i 2. etasje.
Loftet er utført som isolert varmt loft, gulv har gulvbord. Vegger og tak er kledd med panel, det er synlig isolasjon i mindre åpninger mellom bord.

Loftet brukes som lagerplass. Begrenset takhøyde.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er påvist manglende bruk av diffusjonsperr (plast) mot varm side.
Fravær av plast øker risikoen for at varm og fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen og kondenserer mot kaldere flater.
-Lufting av takkonstruksjon er ikke synlig. Erfaringsmessig mangler eldre takkonstruksjoner tilstrekkelig lufting.
Allerede omhandlet i punkt 4.1
-Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk.
Det er dårlig ventilering på kaldloftet, og undertaket har misfarging.
Dårlig ventilering av konstruksjon og manglende bruk av plast kan gi skulte skader og må påregnes utbedret av fagperson.

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.

---

2 markterrasser på tomten er oppført i nyere tid med impregnerte bjelker og terrassebord.

En terrasse er oppført med Leca-blokker og betongdekke, blokker (malte) fungerer som rekkverk/levegg for terrasse.
Gulv er kledd med terrassebord.
Enkel trapp er montert med tilgang til hage. Rekkverk er oppmålt til ca. 77 cm. høyde, dagens krav er min. 100 cm.
Topp rekkverk har skifer som ligger løst.

Påpeker at terrasserbord skuler konstruksjoner og er derav ikke kontrollert.
Normal levetid på terrasser er mellom 15-20 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert løse trappetrinn, skifer og trappen mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd når fallhøyden overstiger 0,5 meter, og manglende sikring innebærer økt risiko for fallskader. Trinn må festes og rekkverk etableres for å oppfylle krav til sikkerhet.

Leca?blokker i terrassekonstruksjonen har frostskader og flassende maling. Blokkene står direkte mot terreng, noe som gir kapillært fuktopptak fra grunnen og øker risikoen for ytterligere nedbrytning av materialet. Over tid kan dette svekke konstruksjonens stabilitet og funksjon.

Det anbefales utbedringer av terrassen, både for å redusere fuktbelastning på blokker og for å sikre konstruksjonen mot videre skader.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe er oppmuret i teglstein fra byggeår, pusset og malt.
Det er montert en nyere vedovn i stue 1. etasje.
Feieluke er montert i 2. etasje.
Det lokale feievesen er tilsynsmyndighet for pipe og vedovn. Det er ikke gitt informasjon om evt. påbud. Pipe fra byggeår med beslag over taktekking.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er ikke montert stigetrinn til skorstein i utvendig tak, anbefalt utført for enklere/tryggere tilkomst.
-Feieuke i 2. etasje mangler ubrennbart materiell mot parkett, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg. Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv.
Teglsteinspipen er innkledd på flere sider, noe som gjør deler av pipen utilgjengelig. Alle sider av en teglsteinspipe skal være synlige og tilgjengelige for inspeksjon, da innkledning kan skjule sprekker, lekkasjer eller andre skader.
Tilgjengeligheten bør forbedres.

-Røykrør fra vedovn har feil helning mot pipe, tipper nedover. skal normalt tipp andre veien.
Kan gi begrenset trekk til pipeløp.
I følge eier har de ikke opplevd dårlig trekk fra vedovn.

-Alder/slitasje på pipe.
Anbefalt sjekk av bly-beslag rundt pipe.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskillere er i trebjelkelag. Gulv har for det meste parkett og fliser.
Det er registrert en del knirk i gulver flere steder i boligen.
De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. Etasje ca. 22 mm. målt i stue og kjøkken.
2. Etasje ca. 15 mm. og noen partier lokalt med opp mot 11 mm. over 90 cm. lengde.

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

-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.
-Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte.
Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad med dusj 2. etasje

TG 1 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med dusj har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler. Det er skap med vask og blandebatteri.
Vegghengt toalett, dusj (skyvedør), garnityr, blandebatteri.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2017.

Normal levetid på våtrom er 15-25 år.

Merknader: -

©mstr.no

www.bmtf.no



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 fliser med innstøpte varmekabler, en slik i plast.

-Noen sprang mellom fliser er registrert (ujevne), mer kosmetiske avvik.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Profil for dusjvegg forhindrer lekkasjevann å nå sluk i dusj.
Det bør lages en åpning under profilen for å hindre at vann samler seg, slik at det kan ledes ut til tilstøtende rom.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert i dusj men under forskriftskrav. Deler av gulv i dusj rundt sluk har manglende fall.
Kravet i dusjsone er minimum fall 1:100, alternativt 1:100 på hele gulvflaten.
Gulvet mangler i tillegg nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min. 1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-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.



TG 1 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra ca. 2017

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.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det er registrert slukmanskjett klemt via klemring i sluk.
Membranarbeid er opplyst utført av fagfolk.

Normal levetid på membran er 15-25 år.

Det er boret hull i et tilstøtende rom -i dette tilfellet mot garderobe- Ikke påvist fukt i konstruksjon ved fuktmålinger.
Det er heller ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -



10.2 Bad med dusj/badekar 2. 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 vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med dusj og badekar har fliser på vegg og gulv, malte plater i tak. Gulvvarme består av varmekabler.
Vegghengt toalett, badekar med blandebatteri. Dusj med glassvegger, garnityr (veggboks) blandebatteri.
Innredning med servant, blandebatteri og speil og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Ventilasjon har avtrekk fra fuktstyrt vifte på vegg.
Våtrommet er nytt i 2017.

Normal levetid for våtrom er 15-25 år.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
Det er montert et vindu med ikke?fuktbestandige materialer i våtsonen ved badekaret. Løsningen vurderes som lite egnet etter dagens anbefalinger, men forholdet anses ikke å medføre praktiske utfordringer ved normal bruk av badekaret. Det er derfor ikke behov for tiltak, men det anbefales å begrense vannsøl og sprut mot vinduet.

-Innredning har mindre kosmetiske krakeleringer i servant, skader i en front og er noe slitt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 2 10.2.2 Overflate gulv

Det er 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 dusj og en under badekar.
Gulv i dusjsone er etablert med nedsenk på ca. 10 mm. med lokalt fall til sluk vurderes forskriftsmessig utført.

Fallforhold under badekar er ikke kontrollert.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall på hovedgulv møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet.
Registrert motfall på ca. 10 mm. fra badekar mot toalett. Motfall i dette område vurderes som en mangel.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-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.
-Fliser på gulv utenfor dusj har stedvis bom (manglende limdekning mellom flis og underlag). Dette kan over tid føre til bruddskader ved punktbelastning. Selv om bom ikke nødvendigvis er et akutt problem, bør forholdet overvåkes for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes.
-Noen sprang mellom fliser er registrert (ujevne), mer kosmetiske avvik.



TG 1 10.2.3 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.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det er registrert slukmanskjett klemt via klemring i sluk.
Membranarbeid er opplyst utført/dokumentert av fagfolk.

Normal levetid på membran er 15-25 år.

Det er boret hull i et tilstøtende rom -i dette tilfellet mot garderobeskap soverom- Ikke påvist fukt i konstruksjon ved fuktmålinger.
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.

Kjøkkeninnredning har skap, skuffer, slette fronter, benkeplate i laminat med vask og blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, kjøleseskap, to stekeovner (en med dampfunksjon) og platetopp, ventilator over platetopp med direkte avtrekk mot yttervegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv.

Kjøkkeninnredning og utstyr er nytt i 2018.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater.
Gulv har for det meste parkett og fliser.
Rom ellers i boligen er visuelt besiktiget med normale slitasje med alder tatt i betrakting. Noe sprekker og slitasje må forventes.

Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflater. 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.
Boligen har stått foran en vesentlig oppgradering i 2017-18

Merknader:

13. VVS

TG 1 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. 2017

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke 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 ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Stoppekranen er montert i krypekjeller, ikke funksjons-testet.
Røropplegg er i rør - i - rør og avløp i plast, anlegget er fra 2017. Opplyst utført av KK rør AS.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid ca. 50 år.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Vegghengte toaletter har tett sealbag som fuktsikring.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
Røropplegget i krypkjelleren har ufagmessig utførelse. Trykkvannsslangene er ikke tilkoblet rørskap, og eventuelle lekkasjer vil derfor ha utløp direkte mot krypkjeller. Det er også registrert manglende klamring, og trykkvannsslangene er ført gjennom plater i stubbegulvet. Dette kan gi enkel tilkomst for gnagere og øker risikoen for skader på rørene.

Forholdene vurderes som avvikende fra anbefalt utførelse og bør utbedres av fagperson. Lekkasjesikring kan i noen tilfeller løses ved montering av automatisk lekkasjesikring med føler mot gulv, men dette må vurderes konkret på stedet.

Det presiseres at eventuelle lekkasjer fra røropplegget i dagens løsning i hovedsak vil være begrenset til krypkjelleren, men dette eliminerer ikke behovet for fagmessig utbedring.

Økt sannsynlighet for lekkasjer som ikke oppdages tidlig
Gnagere kan skade rør og isolasjon
Manglende klamring kan gi bevegelser/lyd i røropplegget

©mstr.no

www.bmtf.no



TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

En varmtvannsbereder er montert i krypekjeller.
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:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med ventiler i vegger og vindu.
Kjøkken har ventilator over platetopp med godt avtrekk.
Mekanisk fuktstyrte vifter på våtrom og garderobe/tørk i 2. etasje.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG 3 14.1 Garasje – uthus

Garasje er sammenbygget med boligen, den har også en tilhørende bod. Totalt oppmålt til 42 kvm. Loft brukes som lagerplass. Luke for tilkomst i garasje.
Gulvet i garasje har støpt malt betong mot grunn. Gulv i bod har tregulv, usikker oppbygging.
Oppført i bindingsverk konstruksjon med liggende bordkledning og delvis antatt isolert.
Taket er oppført som saltak kledd utvendig med betong-panner.

Innvendig er vegger kledd med plater og panel.

Nyere automatiske garasjeporter.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert råteskader i front ved portene, særlig i nedre deler av konstruksjonen. Det mangler musebånd på bordkledningen, og det er observert sprekker i mur enkelte steder. Oppbygging og isolering av garasjen og bod er usikker, og det er registrert ufagmessig isolasjon i taket sett fra loft. Maling som er påført betonggulv har sprekker og avflassinger, noe som kan antyde fukt fra grunn.

På loftet er det tegn til angrep av borebiller, og det er synlige festemidler som er ført gjennom undertaket, noe som kan gi fukt- og svekkelsesrisiko. Det er også registrert omfattende skjevheter i møne og takflate, som kan indikere svekkelser i takkonstruksjonen.

På bakgrunn av de registrerte avvikene vurderes hele bygningsdelen å ha en tilstand som krever ytterligere undersøkelser. Omfanget av skader og usikkerheter gjør at en fagkyndig gjennomgang er nødvendig for å avklare konstruksjonens tilstand, eventuelle skjulte skader og behov for utbedringer.



15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert ca. 2017-18

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

Sikringsskap er montert på vegg i 2. etasje, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Elektrisk anlegg er totalt rehabilitert og nytt ved ombygging av boligen i 2017-18, arbeidet er utført av Akaso AS og Rogaland elektro AS. Samtlige arbeider med anlegget innehar samsvarserklæringer.
Sikringsskap er fra byggeår men alle sikringer er utskiftet.
El- bil lader er montert.

-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: -
Elektrisk anlegg i garasje og bod er av eldre karakter (usikker alder), det er registrert en del løse ledninger og andre forhold som trenger en sjekk av installatør.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
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 ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Plantegninger som er mottatt stemmer ikke med slik boligen er innredet.
Boligen har stått for en vesentlig oppgradering innvendig i 2017-18. Det foreligger ikke godkjente tegninger på ombygging.

-Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr i boligen.

-Det er ikke foretatt -opplyst- radonmålinger i boligen. Boligen er ikke utstyrt med radonsikring.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for mulige radonkonsentrasjoner.
Oppvarmingen av boligen består av vedovn og varmekabler.

-Det mangler håndløper mot vegg i innvendige trapp.
Det må monteres håndløper/rekkverk for økt sikkerhet.
Innvendig rekkverk i trapp er noe lavt etter dagens krav. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det er funnet spor etter borebiller i takkonstruksjonen på tilgjengelige steder i garasjen.
Når de spiser treverk, ødelegges treets holdbarhet og stabilitet. Dermed kan det få alvorlige konsekvenser for trekonstruksjoner.
Anbefaler kontakt med skade/saneringsfirma.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	-Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak. Dersom dreneringen fungerer dårlig vil man oppleve at vann trenger inn i bygningskroppen og forårsaker fuktskader herunder råte, sopp og dårlig inneklima. Gjelder i krypekjeller. -Grunnmur har mindre sprekker/sår og bom i murpuss utvendig, også i sålebenk (nedre del av vindu/dører) kan eventuelt re-pusses. -Alder/manglende drenering og fukt i krypekjeller. -Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. -Etablere bedre fall fra grunnmuren, gjelder alle sider. Fuktinnsig kan forverres over tid, spesielt ved nedbør og teleløsning. Skader i murpuss og sålebenker kan gi økt vannopptak i konstruksjonen.
1.2	Krypekjeller
	-Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt ect) som kan ha negativ betydning. -Det er ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, oppside av boligen har ikke tilfredsstillende fall bort fra grunnmur. Generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmur. Gjelder oppside av boligen. Redusert dreneringsfunksjon eller mangelfull bortledning av overvann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og krypekjeller. -Utførte fuktsøk i vegger og gulv viser noe fuktutslag, men ikke alarmerende verdier. Noe kalkutslag er også registrert. En krypkjeller i betong er generelt mer robust enn en tradisjonell krypkjeller med jordgulv, men den er fortsatt en risikokonstruksjon. Bedre utlufting av krypkjeller anbefales, for eksempel ved å ettermontere flere ventiler. -Stubbegulv (plater) med hull i deler av etasjeskiller, deler av etasjeskiller mangler isolasjon i samme området. Det er i tillegg registrert gnage-merker etter gnagere i krypekjeller. U-fagmessig isolert yttervegg i krypekjeller. Avviket kan gi gnagere enkel tilgang til konstruksjonen i krypekjeller. Lokalt bør plater og isolasjon monteres tett for å hindre at de kommer inn gjennom åpninger. Gradvis nedbrytning av betongoverflater og treverk dersom forholdene ikke følges opp.
1.3	Drenering
	-Det er registrert noe mangelfullt fall fra boligen, gjelder spesielt oppside mot hage, generelt anbefales det fall ca. 3 meter ut fra boligen for å lede overvann bort fra grunnmuren. Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og forringe innemiljøet i krypekjeller. Det gjøres oppmerksom på at alle vegger og gulv under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrengning. -Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. -Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det bør gjennomføres inspeksjon og vurdering av eksisterende drenering og fuktsikring av fagkyndig firma. Videre overvåkning av fuktforhold anbefales. Påpeker at fuktpåkjenningen i dette tilfellet er rettet mot krypkjelleren, ettersom boligen er plassert over den.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	-Det er registrert manglende lufting av bordkledning flere steder på boligen, spesielt oppside av boligen. -Stedvis har bordkledning lufting men manglende musetetting, gjelder også sammenbygget garasje. Manglende musetetting kan gi gnagere tilkomst til konstruksjonen. Musetetting må etableres/forbedres. 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. Lufting av ytterkledning må påregnes forbedret. -Bordkledning har passert halvparten av sin levetid og man bør påregne partiell utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det er registrert kraftig nedbøy og skjevheter i takflate og møne på boligen. I tillegg har takkonstruksjonen stor avstand mellom sperrene, målt til ca. 90–100 cm. Dette gir redusert stivhet og økt risiko for deformasjoner i takflaten. Loftet har også mangelfull ventilasjon, da det er for få ventiler til å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Det er viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ofte ikke tilfredsstiller dagens krav til stivhet og dimensjonering, da de er bygget etter eldre forskrifter. Likevel vurderes skjevhetene i dette tilfellet som såpass markerte at ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang. Stor sperreavstand og manglende stivhet kan føre til ytterligere nedbøyning over tid. Skjevheter kan indikere svekkelser i konstruksjonen som bør avdekkes av fagkyndig. Potensiell svekkelse av bæreevne og økt risiko for følgeskader i takkonstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare årsak til skjevheter og vurdere behov for forsterkning. -Det er ikke påvist lufting i taket, erfaringsmessig har eldre takkonstruksjon ingen lufting, heller ikke synlig luftespalte i takutstikk. -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. Begrenset ventilering og manglende innsyn medfører økt risiko for skjulte skader, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Det må etableres ventileringen av takkonstruksjonen, for eksempel ved hjelp av luftespalter. Ventileringen skal sørge for at det ikke oppstår kondens i konstruksjonen, og at eventuell fuktighet som dannes, tørker opp.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Det er risiko for sprekkdannelser, avskalling og porøsitet som kan føre til vanninntrenging. Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson, da slike detaljer ofte er utsatte punkter for lekkasjer Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eternitt og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Påpeker at resterende levetid er begrenset og må påregnes rehabilitert i nær fremtid.
4.3	Renner, nedløp og beslag
	Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting/gjennomgang, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Med tanke på alder er imidlertid renner følgelig slitte og en utskifting av disse må påregnes og kan med fordel gjøres i sammenheng med en fremtidig utskifting av yttertak. Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemene for nedløp ikke er vurdert.
5.1	Innvendig Loft
	-Det er påvist manglende bruk av diffusjonsperr (plast) mot varm side. -Lufting av takkonstruksjon er ikke synlig. Erfaringsmessig mangler eldre takkonstruksjoner tilstrekkelig lufting. Allerede omhandlet i punkt 4.1 -Manglende lufting mellom undertak og isolasjon med påfølgende kondens-problematikk. Det er dårlig ventilering på kaldloftet, og undertaket har misfarging. Dårlig ventilering av konstruksjon og manglende bruk av plast kan gi skulte skader og må påregnes utbedret av fagperson.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

	Det er registrert løse trappetrinn, skifer og trappen mangler rekkverk. Rekkverk er påkrevd når fallhøyden overstiger 0,5 meter, og manglende sikring innebærer økt risiko for fallskader. Trinn må festes og rekkverk etableres for å oppfylle krav til sikkerhet. Leca?blokker i terrassekonstruksjonen har frostskader og flassende maling. Blokkene står direkte mot terreng, noe som gir kapillært fuktopptak fra grunnen og øker risikoen for ytterligere nedbrytning av materialet. Over tid kan dette svekke konstruksjonens stabilitet og funksjon. Det anbefales utbedringer av terrassen, både for å redusere fuktbelastning på blokker og for å sikre konstruksjonen mot videre skader.
7.1	Piper og ildsteder
	-Det er ikke montert stigetrinn til skorstein i utvendig tak, anbefalt utført for enklere/tryggere tilkomst. -Feieuke i 2. etasje mangler ubrennbart materiell mot parkett, krav til ubrennbart materiell 30 cm ut fra vegg. Anbefalt montert, eventuelt glassplate mot gulv. Teglsteinspipen er innkledd på flere sider, noe som gjør deler av pipen utilgjengelig. Alle sider av en teglsteinspipe skal være synlige og tilgjengelige for inspeksjon, da innkledning kan skjule sprekker, lekkasjer eller andre skader. Tilgjengeligheten bør forbedres. -Røykrør fra vedovn har feil helning mot pipe, tipper nedover. skal normalt tipp andre veien. Kan gi begrenset trekk til pipeløp. I følge eier har de ikke opplevd dårlig trekk fra vedovn. -Alder/slitasje på pipe. Anbefalt sjekk av bly-beslag rundt pipe.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. -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. -Etasjeskiller med litt skjevhet og nedbøy. For øvrig relativt stabilt, dette er normalt med tanke på alder og byggemåte. Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.
10.1.2	Bad med dusj 2. etasje Overflate gulv
	-Profil for dusjvegg forhindrer lekkasjevann å nå sluk i dusj. Det bør lages en åpning under profilen for å hindre at vann samler seg, slik at det kan ledes ut til tilstøtende rom. -Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert i dusj men under forskriftskrav. Deler av gulv i dusj rundt sluk har manglende fall. Kravet i dusjsone er minimum fall 1:100, alternativt 1:100 på hele gulvflaten. Gulvet mangler i tillegg nødvendig nedsenk i dusjsonen på minimum 10 mm. Når resterende gulv ikke innehar min. 1:100 fall. stiller forskrift krav om nedsenk for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vannvandring ut av våtsonen. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -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.
10.2.2	Bad med dusj/badekar 2. etasje Overflate gulv

©mstr.no

	-Gulvets fall på hovedgulv møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Registrert motfall på ca. 10 mm. fra badekar mot toalett. Motfall i dette område vurderes som en mangel. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -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. -Fliser på gulv utenfor dusj har stedvis bom (manglende limdekning mellom flis og underlag). Dette kan over tid føre til bruddskader ved punktbelastning. Selv om bom ikke nødvendigvis er et akutt problem, bør forholdet overvåkes for å avdekke eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Ved forverring må tiltak påregnes. -Noen sprang mellom fliser er registrert (ujevne), mer kosmetiske avvik.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
14.1	Garasje – uthus
	Det er registrert råteskader i front ved portene, særlig i nedre deler av konstruksjonen. Det mangler musebånd på bordkledningen, og det er observert sprekker i mur enkelte steder. Oppbygging og isolering av garasjen og bod er usikker, og det er registrert ufagmessig isolasjon i taket sett fra loft. Maling som er påført betonggulv har sprekker og avflassinger, noe som kan antyde fukt fra grunn. På loftet er det tegn til angrep av borebiller, og det er synlige festemidler som er ført gjennom undertaket, noe som kan gi fukt- og svekkelsesrisiko. Det er også registrert omfattende skjevheter i møne og takflate, som kan indikere svekkelser i takkonstruksjonen. På bakgrunn av de registrerte avvikene vurderes hele bygningsdelen å ha en tilstand som krever ytterligere undersøkelser. Omfanget av skader og usikkerheter gjør at en fagkyndig gjennomgang er nødvendig for å avklare konstruksjonens tilstand, eventuelle skjulte skader og behov for utbedringer.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260107
Addresse	Halvdan Svartes gate 8 A		
Postnr.	4044	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Marte Rossavik Aunan		
Selgers navn	Krister Aunan		

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92467233

Våtrom

Initialer selger:
M R
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total renovering av begge bad i 2017

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:

Har faktura på deler av arbeidet som har blitt utført

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badene totalrenovert i 2017 hvor blant annet ny membran ble lagt på begge bad

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badene totalrenovert i 2017 hvor blant annet sluk skiftet

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:

Badene totalrenovert i 2017 hvor blant annet elektrisk anlegg oppgradert

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:

Har IK-KS skjema og garantiskjema for varmekabler tilgjengelig ved behov

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:

Alt av rør ble skiftet i 2017 til rør-i-rør system

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:

Har tilbud som spesifiserer rørlegger arbeid og faktura fra KK-rør tilgjengelig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i mur på terrasse

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye terrassebord på begge sider av huset 2021, nye vinduer på bad og et soverom i 2017, resterende vinduer og dører skiftet i tidsrom 2018 - 2021.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra de som utførte arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Krypkjeller fremstår som tørr, men noe oppsamling av vann under terrasse

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt innvendig el-anlegge har blitt oppgradert i nyere tid

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:

Har diverse dokumenter lagret i boligmappe (sluttkontroll/bilder av varmekabler etc), samt IK-KS skjema, garanti for varmekabler og faktura for utført arbeid

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun mindre fasadeendring ved bytte av vindu/dører, samt innkledning av en terrasse. Stavanger kommune kontaktet pr telefon. Opplyst at tiltaket vurderes som en mindre fasadeendring og ikke søknadspliktig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet garasjeportene i 2019

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabo har veirett til sin bolig

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 08.05.2026

Signert av *Marte Rossavik Aunan*

Signert av *Krister Aunan*

Initialer selger:
M R
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Halvdan Svartes gate 8A, 4044 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293181**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4392442**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **412**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **130,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **130,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

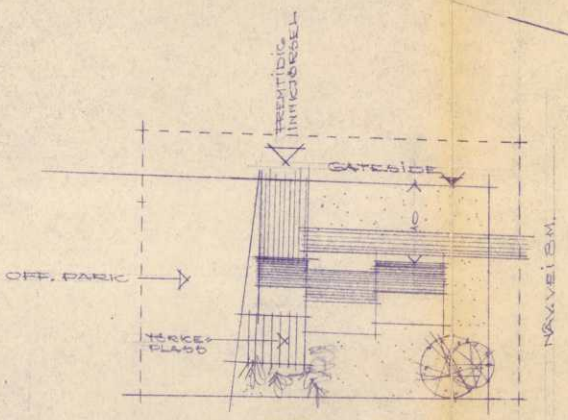
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

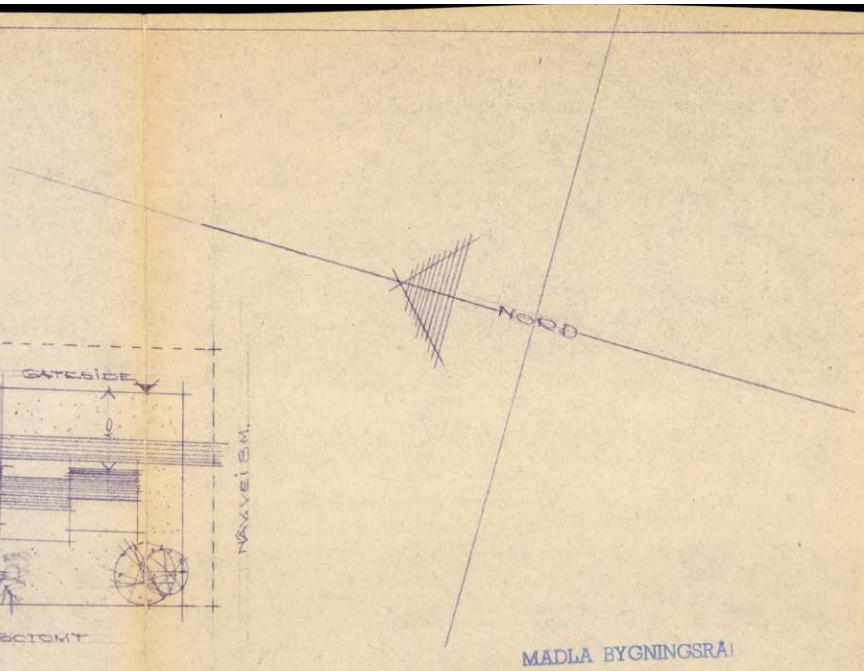
Pr. KVM pr. år **146,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **132,36 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 832 kWh**



SITUASJONSPLAN
MÅL 1:500
TOMTENS NAV GRENDE STIPLET



MADLA BYGNINGSRÅD

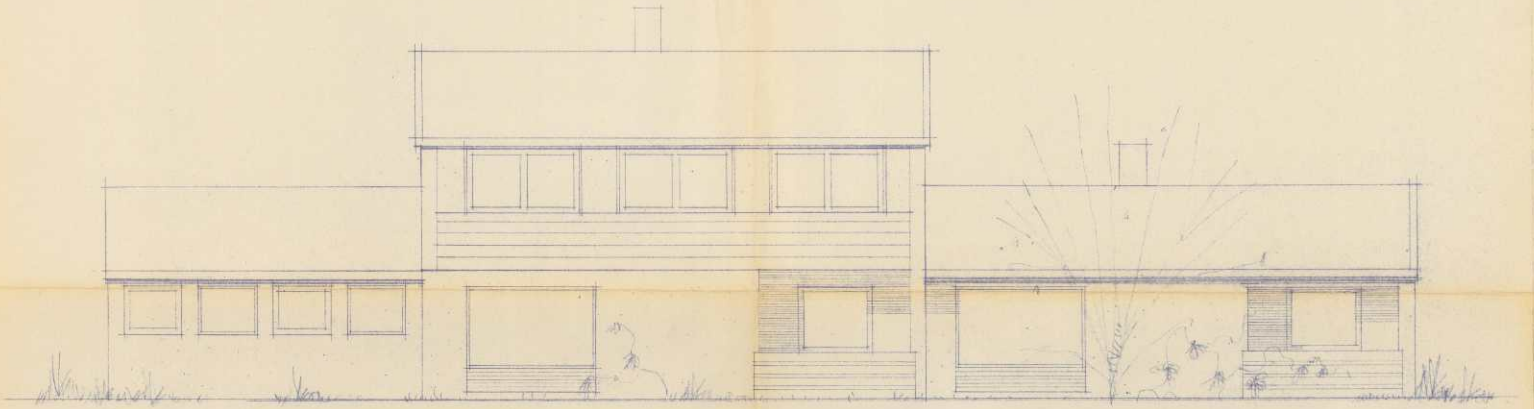
VERTIKALTDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 01.

Herr Charly Helgesen

STAVANGER 27. 7. 56

Bh. Blume
arkitekt M.N.A.L.



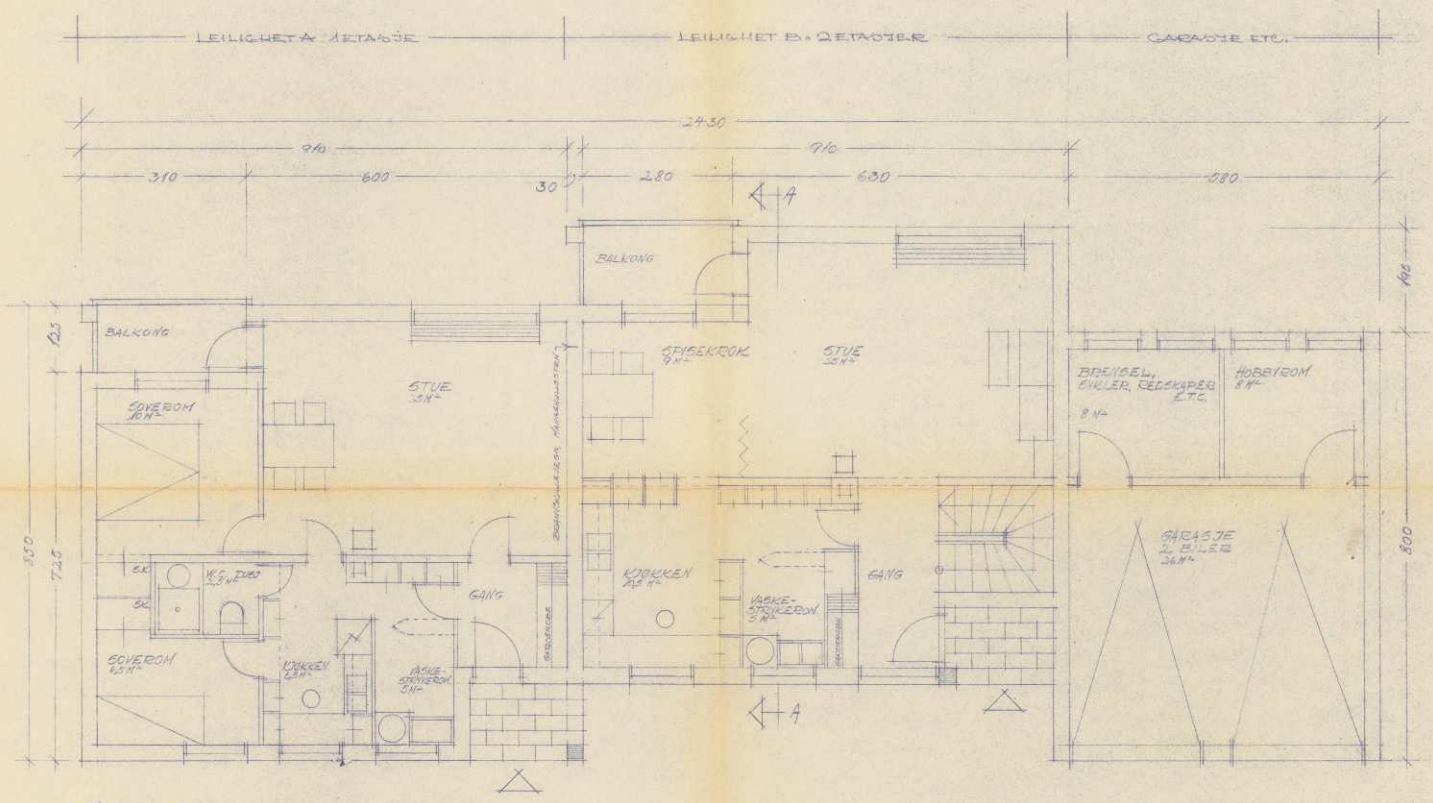
FASADE MOT VEST

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE
MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 08

Herr Charly Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56

Arkitekt M.N.A.L.



1. ETASJE.

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

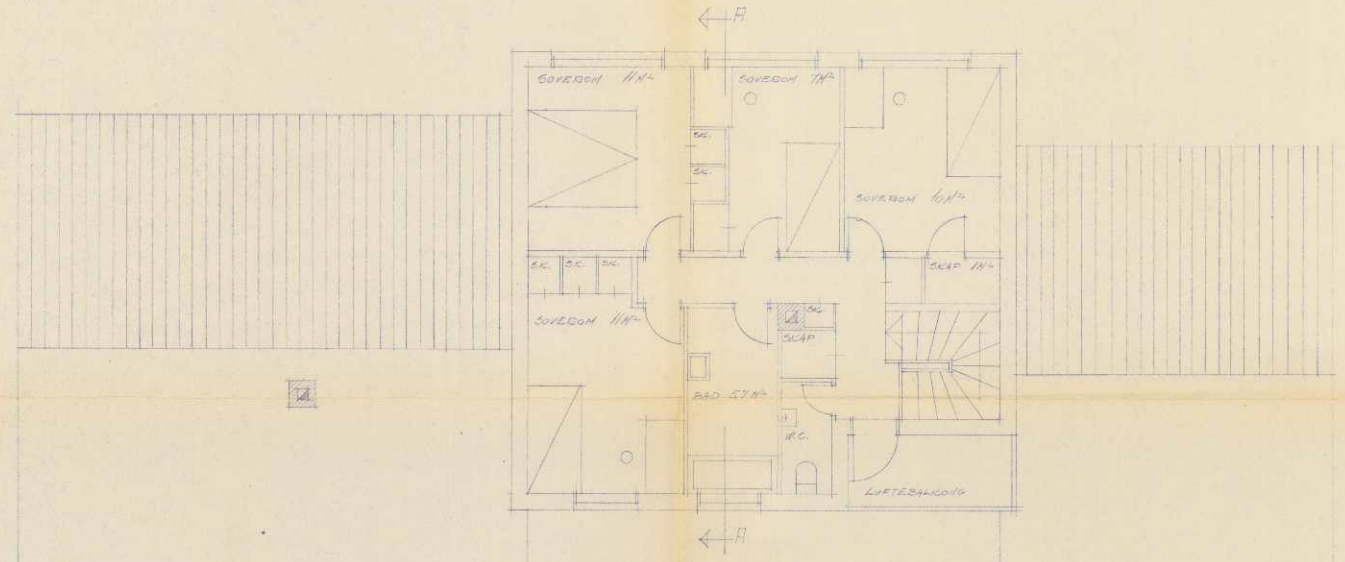
MÅL 1:50
G.NR. 38 BR.NR. 4/2 TEGN. NR. 02

Herr Charly Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56.

Arkitekt M.N.A.L.

LAGERVEGGER: BINDINGSVERK TYPE B
GAVLER: SPORMURBLOKKER.



2. ETASJE

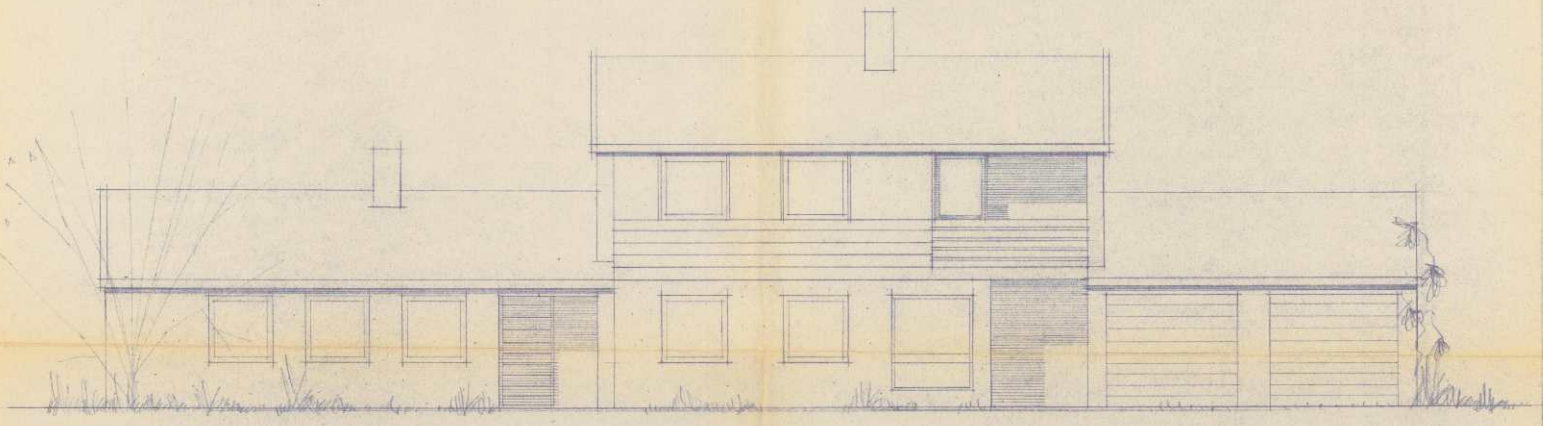
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 03

Herr Charly Helgesen

STAVANGER, 27.7.56.

arkitekt M.N.A.L



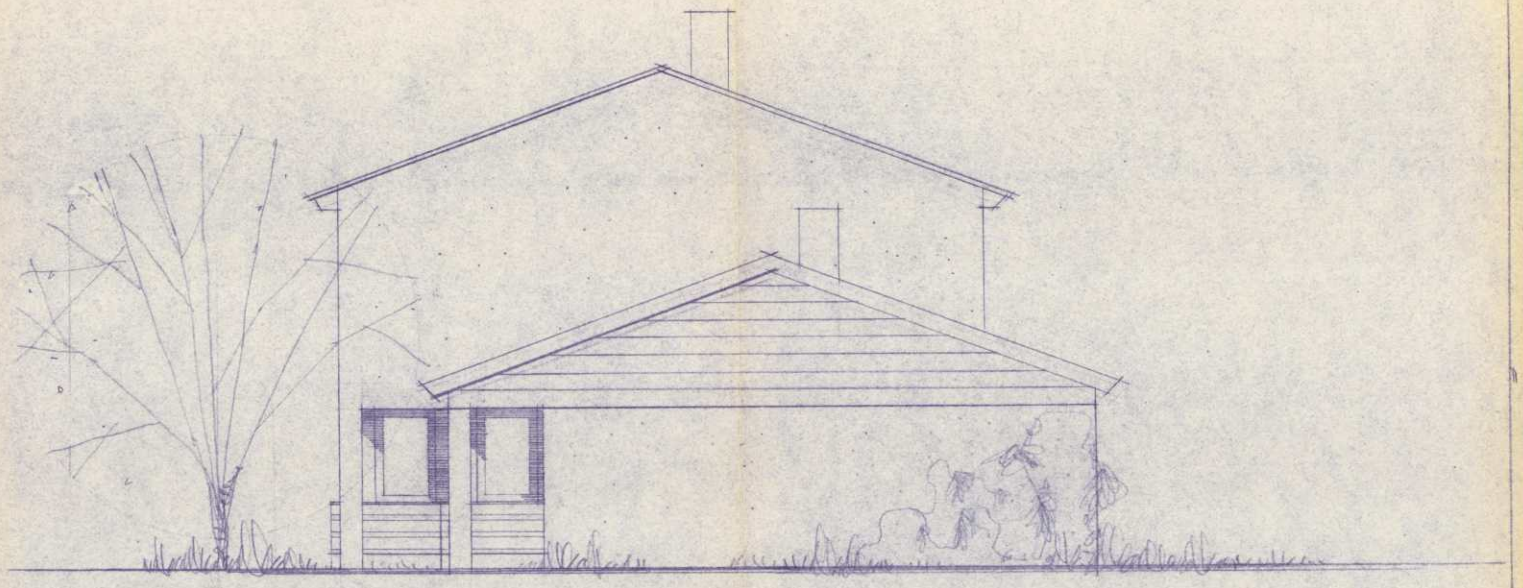
FASADE MOT ØST

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE
MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN.NR. 07

Herr Charly Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56.

B. Bryne
arkitekt M.N.A.L.



FASADE MOT SYD

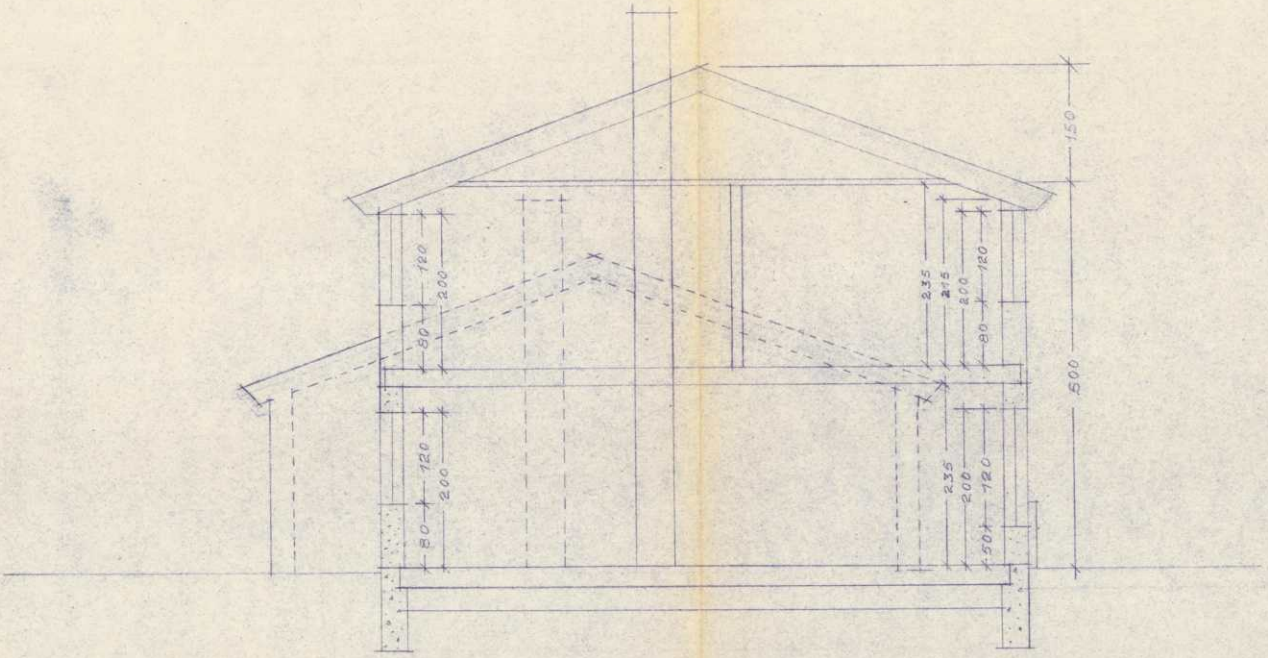
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 06

Herr Charly Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56

arkitekt M.N.A.L.



TVERRSNITT A-A

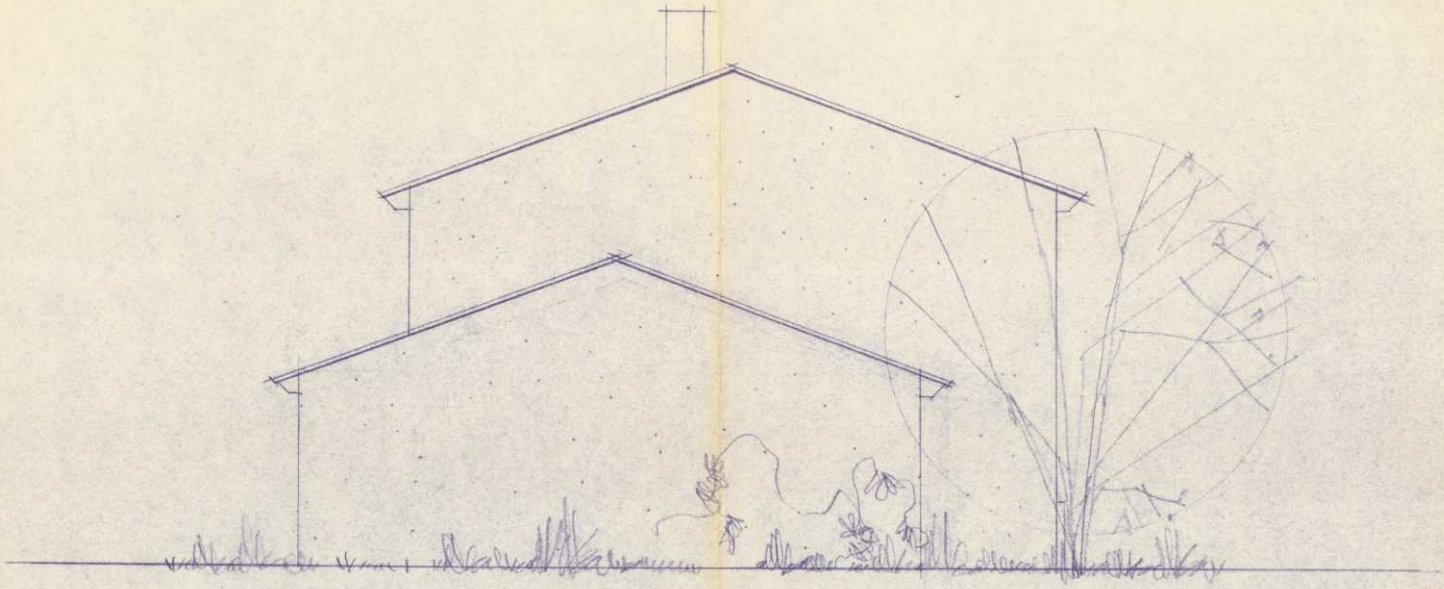
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 4/2 TEGN. NR. 04

Herr Charly Solgeeen

STAVANGER 27.7.56.

Arkitekt M.N.A.L.



FASADE MOT NORD

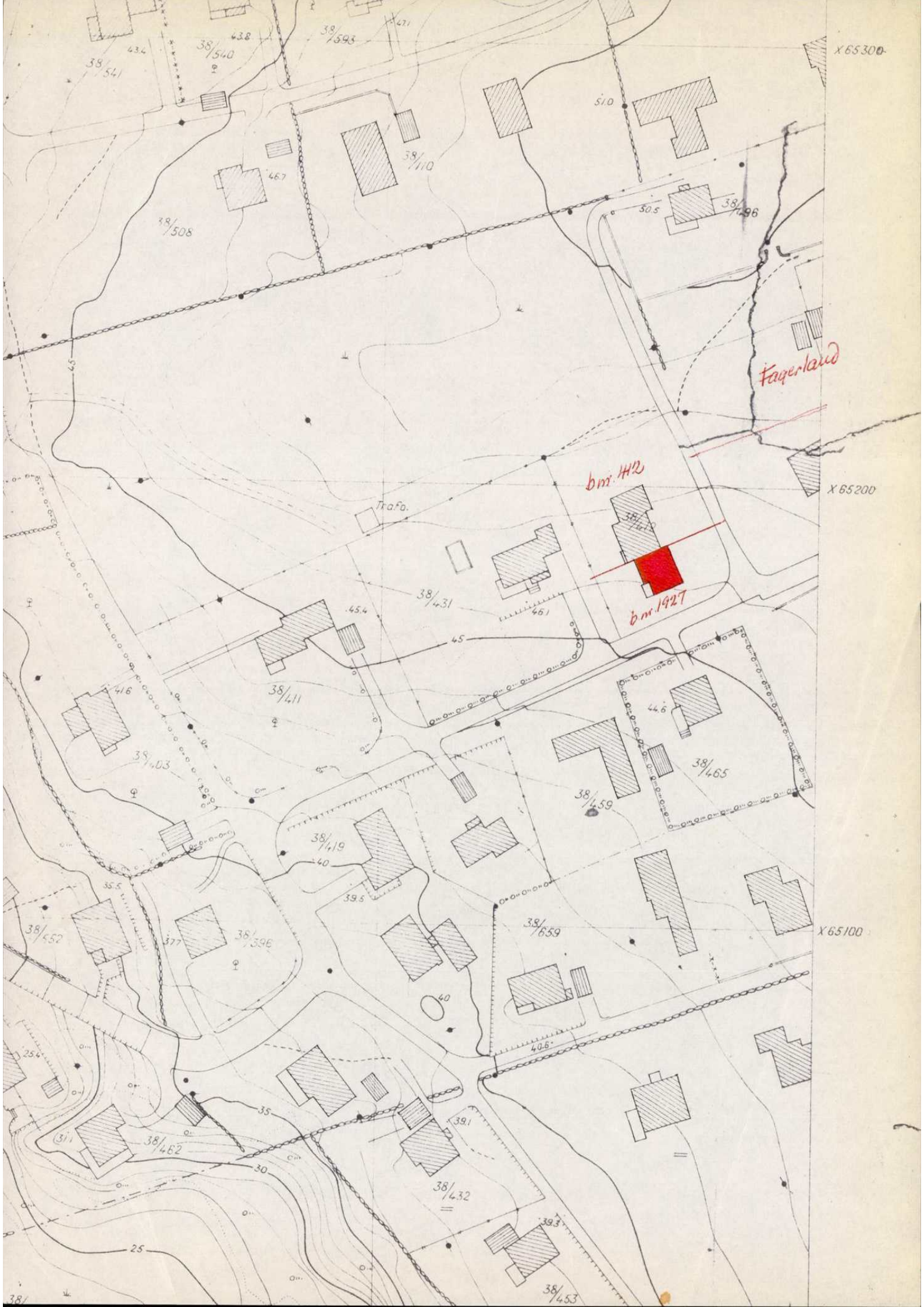
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

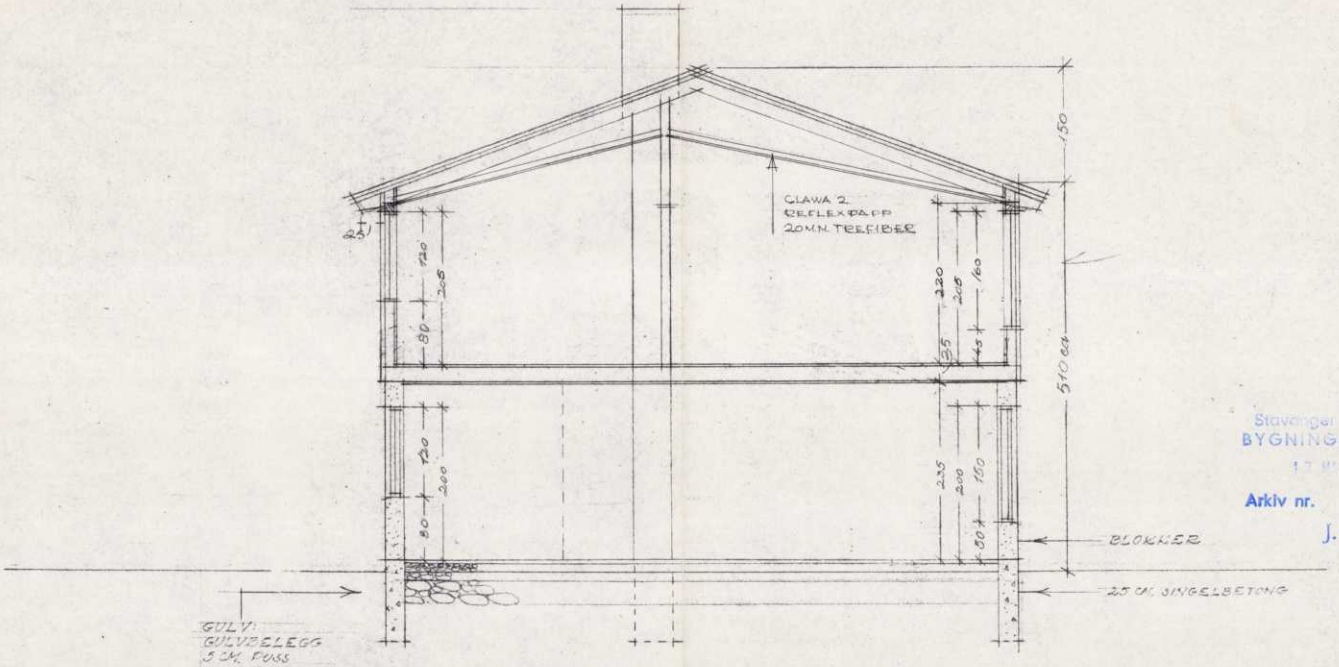
MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 05

Herr Charly Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56.

F. Bergsø
arkitekt M.N.A.L.


X 65300
X 65200
X 65100
Fagerland
bm. 412
bm. 1927
Trafo.
38/508
38/110
38/296
38/431
38/411
38/403
38/465
38/459
38/419
38/659
38/452
38/396
38/462
38/432
38/453



GULV:
GULVBELEGG
5 CM. PUSS
DIFF. TETT PAPP
LØS LECA 3-10
SAND
FIN PUKK
KULT

TVERRSNITT B-B
LEIL. B

ETTER OMBYGGING

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
Arkiv nr. 503. 1
J. nr. 818

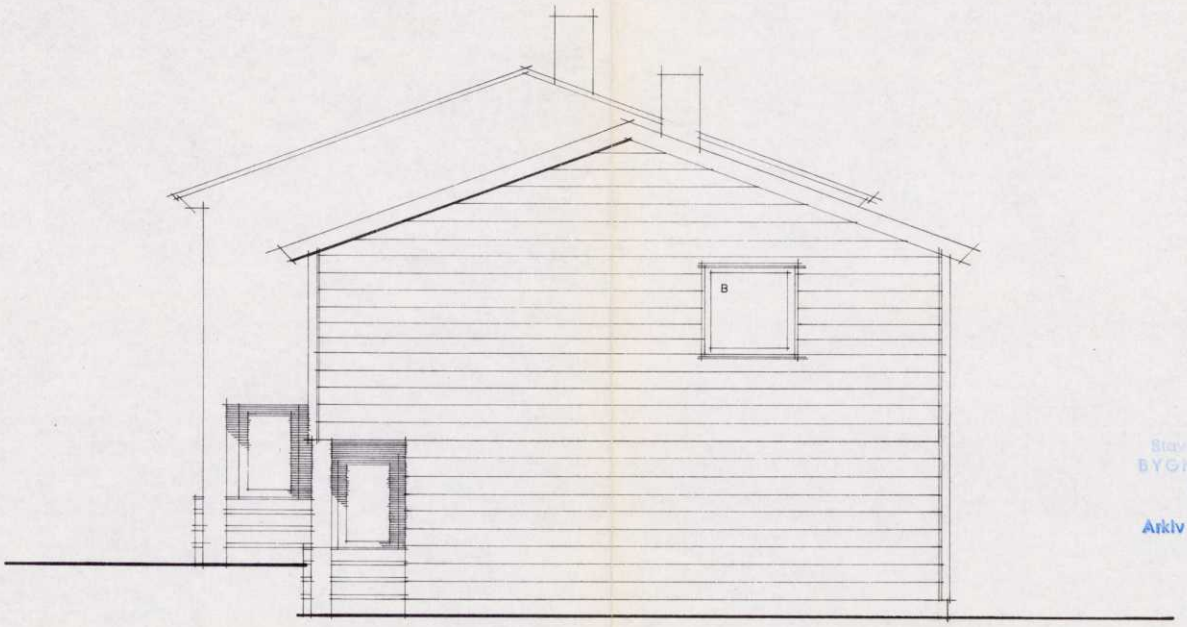
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 04 A

Herr Carl John Solgesen

STAVANGER 27. 7. 56.

Arkitekt M.N.A.L.

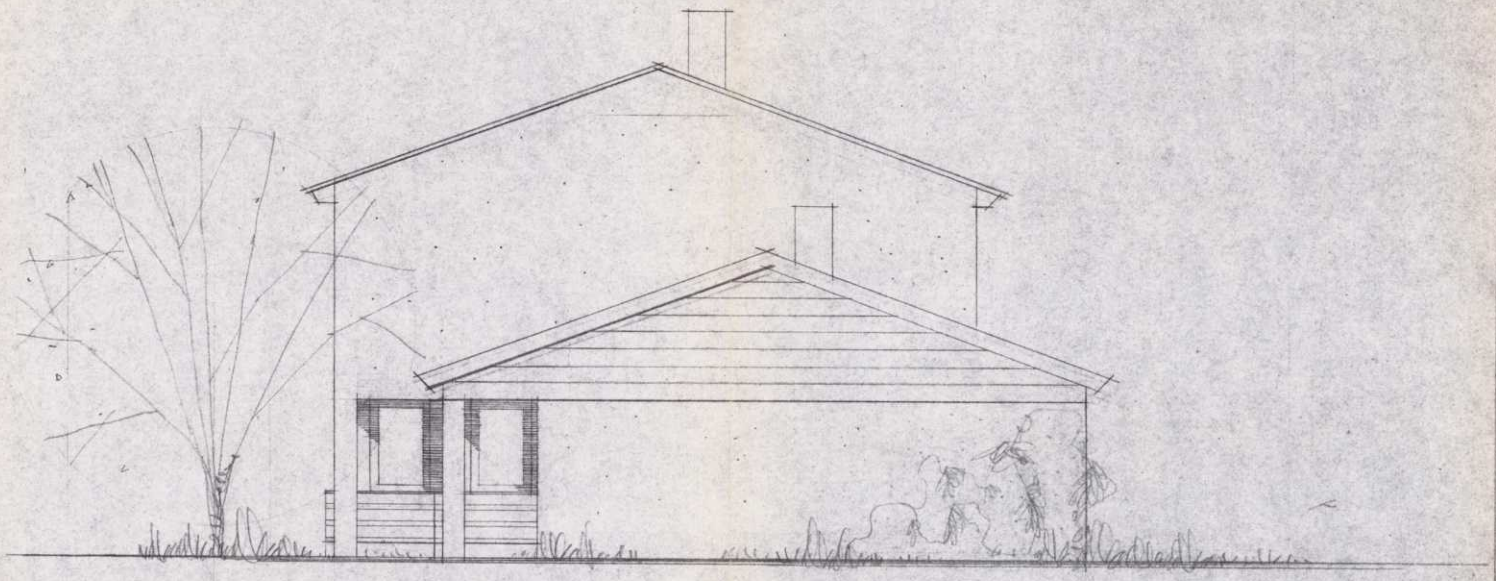


FASADE MOT SYD

ETTER OMBYGGING

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
17 [illegible]
Arkiv nr. 503. 1
J. nr. 818

VERTIKALTDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE
MÅL 1:50
G.NR. 38. BR.NR. 412. TEGN.NR. 06.
HERR CARL JOH. HELGESEN.
STAVANGER. 13-3-69.
TH. BRYNE. ARKITEKT. MNAL.



FASADE MOT SYD

FÖR OMBYGGING

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
Arkiv nr. 503. 1
J. nr. 818

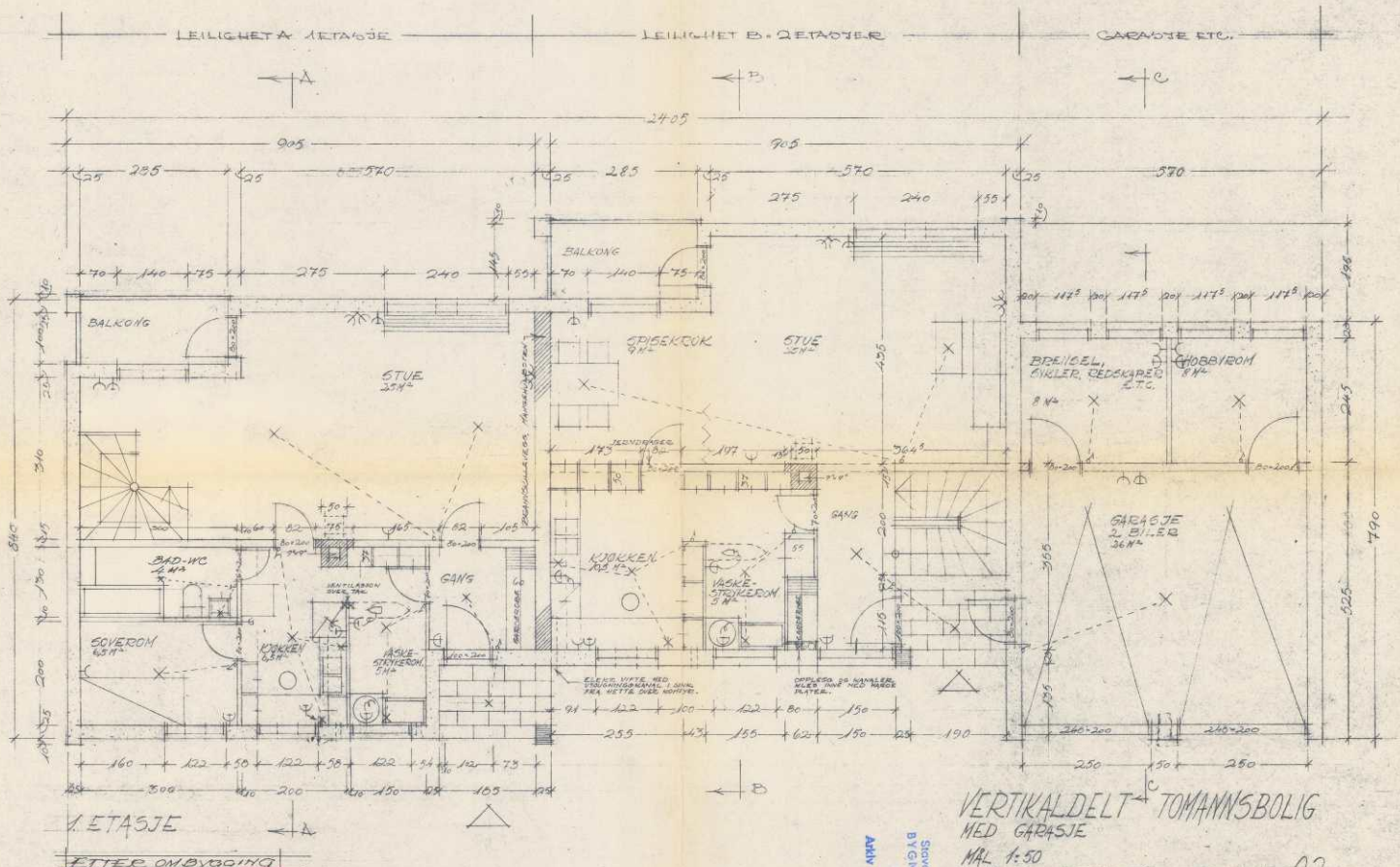
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

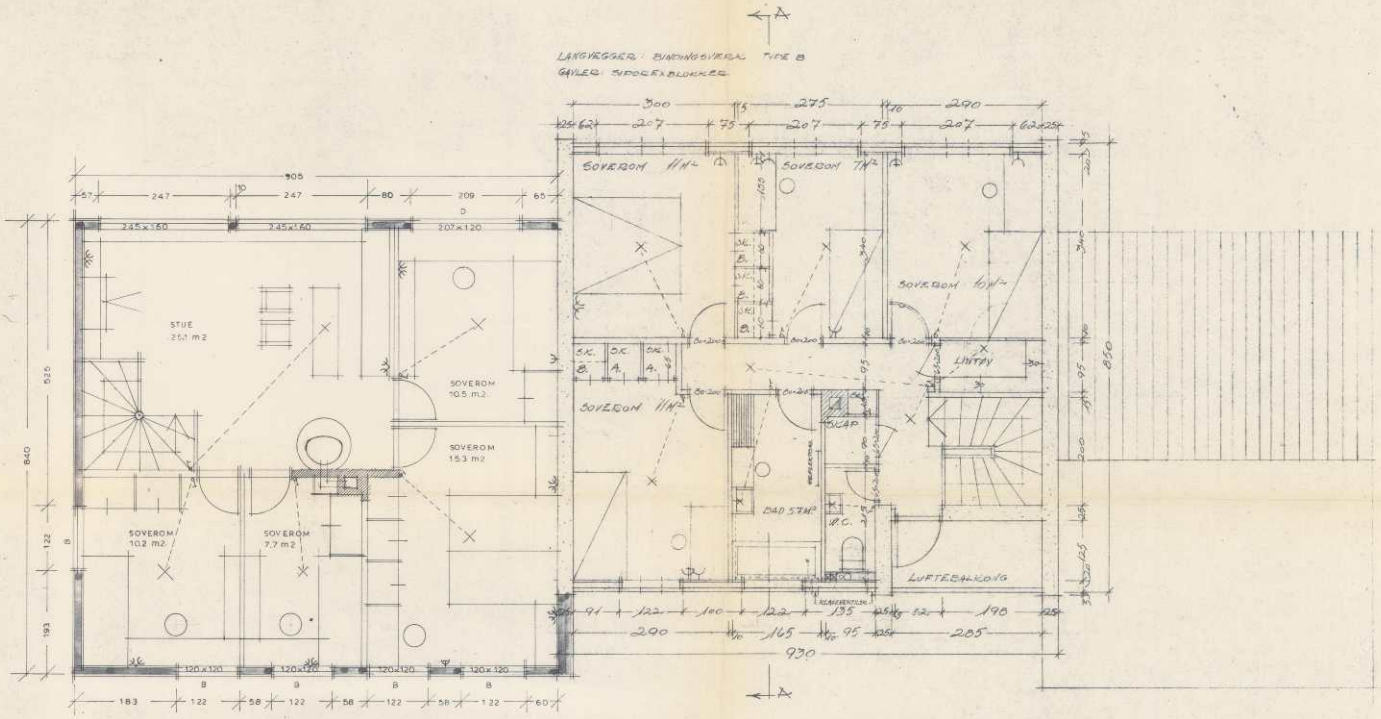
MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 06

Herr Charly Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56

Arkitekt M.N.A.L.


LEILIGHET A 1ETASJE
LEILIGHET B. 2ETASJER
GARASJE ETC.
2405
905
905
570
570
285
285
275
240
BALKONG
STUE
25M²
SPISEKROK
9M²
KJØKKEN
10,5 M²
GANG
BAD. WC
4 M²
SOVEROM
9,5M²
KJØKKEN
6,5M²
ASKE STØVEROM
5M²
VASKE-STØVEROM
5 M²
BRENSEL, OKLER, REDSKAPER ETC.
8 M²
HOBBYROM
8 M²
GARASJE 2 BILER
36 M²
1. ETASJE
ETTER OMBYGGING
ENDRET 9.9.57.
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE
MÅL 1:50
G.NR. 38 BR.NR. 412 TEGN. NR. 02
Herr Carl Joh. Helgesen
STAVANGER, 27. 7. 56.
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 818



2. ETASJE

ETTER OMBYGGING

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE

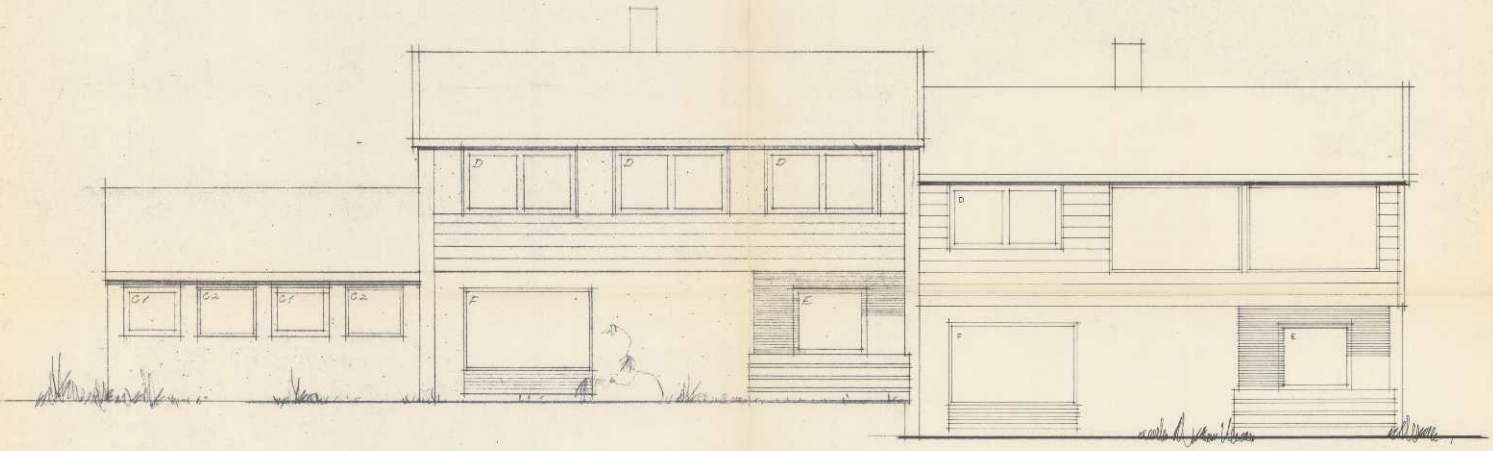
MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 03

Herr Leif Johs. Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56.

Arkitekt M.N.A.L.

BYGNINGSSTATENE
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 918



FASADE MOT VEST

ETTER OMBYGGING

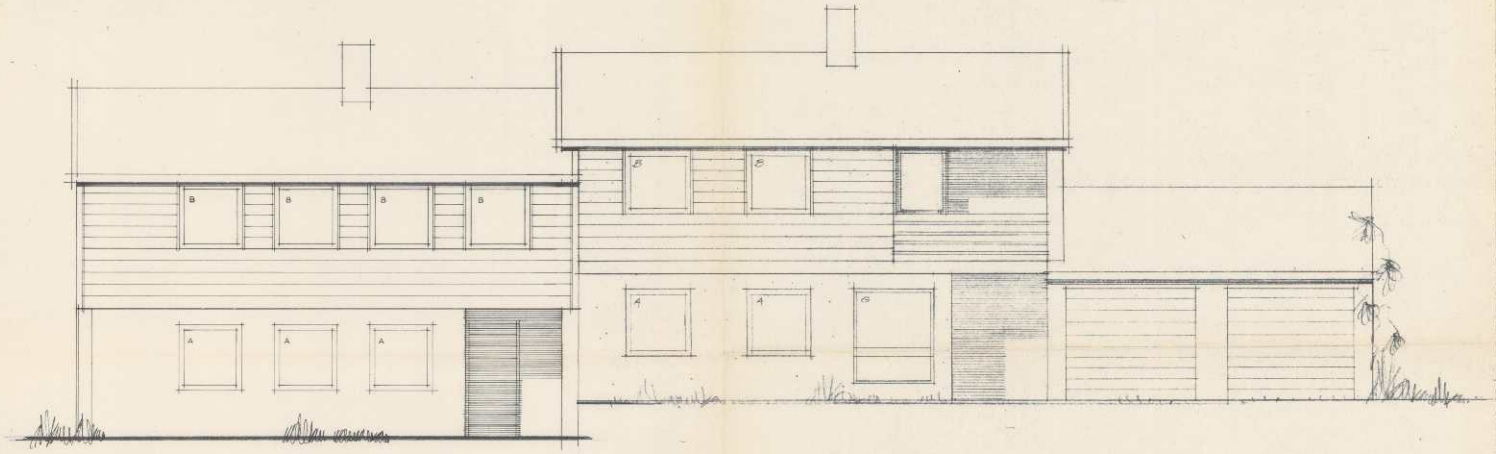
VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE
MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN. NR. 08

Herr Carl John Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56

Arkitekt M.N.A.L.

Stavanger Kommune
BYGNINGSSTATENE
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 818



FASADE MOT ØST.

ETTER OMBYGGING

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG
MED GARASJE.
MÅL 1:50
G.NR. 38, BR.NR. 412 TEGN.NR. 07

Herr Carl Joh. Helgesen

STAVANGER, 27. 7. 56.

Arkitekt M.N.A.L.

STAVANGER kommune
BYGNINGSETATENE
Arkiv nr. 503.1
J. nr. 818

Dl. 715 dagbok nr. 2329 1947

S k j ø t e .

Undertegnede Sophus Krag skjøter og overdrar herved den mig tilhørende tomt

"Eger" g.nr. 38 br.nr. 412
av skyld 2 øre i Madla herred,

til herr

Charly Helgesen, født 12/1 1911,

for en kjøpesum av kr. 4.944.5o - firetusennihundrefireog-førti 5o/1oo kroner- som er ordnet i overensstemmelse med stemplet kjøpekontrakt av idag.

Gjerdeplikten påhviler kjøper. Tegningen av huset må godkjennes av selger.

Til tomten hører felles veirett samt felles vedlikehold av veien.

Stavanger den 7. januar 1947

At utstederen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at han er over 21 år bekreftes:

1. Odd Dagsland

2. A. Aasland

Sophus Krag
født 11/2 1898

Dbnr. 1283/61 dj. 4/3-1961

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av

matr.nr. ..... gnr. 38 bnr. 412 .....

Madla ..... gate—vei

som har vedtatt Madla kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller Helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelige forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over utrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stengning av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet og/eller Helserådet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglement og bestemmelser hvis det skulle oppstå sanitære misligheter eller vann- og kloakkvesenet skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Madla, den 22./2. 19.61

C Svarly ..... Helgesen .....

Skjøteinnehaver. Eier.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. 10,- betalt.

Til vitterlighet:
Liv Lindstrøm
.....

.....

Madla Heradskasse

Madla 38-121
Dbm. 3471/65 - dg. 14/6.65.

Herr sorenskriveren i Hafrsfjord,
Stavanger.

Vedlagte skjønn avsagt av Jæren Skjønnsrett 16/5-49 bes tinglyst på de eiendommer det gjelder med unntagelse av gnr. 38, bnr. 293, M.B.Østbøs eiendom, denne er ikke berørt av veganlegget.

Erstatning til grunneierne er utbetalt i samsvar med oppmåling foretatt av ing. S.Jørgensen 5/1-1950, d.v.s. før arbeidet ble satt i gang. I oppmålingen er gjort opmerksom på at bredde for veigrunn og gjerde er regnet = 8.-m. Halv bredde = 4. m.
To av grunneierne har senere forlangt oppmåling etter at veien var anlagt. Det viste seg at begge hadde fått utbetalt litt for meget, dette ble ikke krevd refundert.

38 — Bnr. 1, Ths.Jørpelands dødsbo 1900 kvm.kr. 10.450.-
" 123, Kåre Thorsen 1000. kvm kr. 3.500.
Ulempe 225. 3.725.-
" 288, Ths.Plathe Pedersen 250. kvm kr. 875.
" 462, Jakob Tannestad 14. " 49.-
" 121, Sophus Krag 700. " 2.240.-
" 411, K.Hognestad 190. " 608.-
" 396, Rolv Brodahl 320. " 1.024.-
" 455, Kr.Joa 320. " 1024.-
" 403, Per Roth 10 " 32.-
" 404, O.S.Høiland 170. " 544.-
" 412, Ch.Helgesen 130. " 416.-
" 419, H.Chr.Henriksen 300. " 960.-
" 449, -"- 50. " 160.-
" 421 Frk'ne Mo & Hetland 140. " 448.-
" 422 og 467 H.Areskjold 160. " 512.-
" 431, B.Ullebust 200. " 640.-
" 459, J.R.Waldeland 110. " 352.-
" 460, Bj.Bjørgen 160. " 512.-
" 465, A & E.vignes 126. " 403,20
" 471, R.Lie 160. " 512.-
" 476, H.Hetland 122. " 390,40
" 493, J.A.Berner 102. " 326,40
" 488, S.von Krogh 102. " 326,40
" 497, Alf Egeland 154. " 492,80

Det bevidnes at omstående beløp er utbetalt gr nneierne og de pålagte refusjoner innkassert.

Madla Heradskontor 9/6-65

Edvin Malde
Edvin Malde

Veggrunn med tilliggende areal over bnr. 1, T.Jørpelands eiendom er senere oppmålt [illegible] og hjemmelen overført til Madla kommune vëd skjøte av 13/11-59. Ovenstående blir derfor ikke å anmerke på bnr. 1.

Madla Heradskontor 9/6-65

Edvin Malde
Edvin Malde

38-121.

Bilag til Dbm. 3471/1965 - dj. 14/6.65 dt 5—

Jæren skjønnsrett

Oppm. sj. j. nr. 458/65

År 1949 den 16 mai ble rett satt på Jæren sorenskriverkontor Stavanger.
Dømmer: Sorenskriver C.Johannessen.
Skjønnsmenn: gbr.Kr.Lerang.Madla, gbr.Henrik Molaug,Madla, gbr.Lars Sundal,Madla og gbr.Sverre Fløysvik,Madla.
Sak nr.& 9/1949B - Ekspropriasjonsskjønn
Saksøker: Madla kommune v/ ordføreren.
Prosessfullmektig: o.r.sakf.Jon Meling,Stavanger.
Saksøkt: Ths.O.Jørpeland m.fl.Madla.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører ble det avhjemlet sådant

Skjønn:

Madla kommune har i henhold til vedtak av herredstyret 2/12-1948 påstevnet forsøksekspropriasjonsskjønn ianledning av anlegg av ny vei fra riksveien ved Madla Bedehus og oppover Madlamarken i samsvar med reguleringsplan stadfestet 15.10.1948 og senere forandringer stadfestet 15.3.1949.Ekspropriasjonen gjelder grunn til selve veibanen i 6 m bredde og til avrunning i vinklene.Fra grn.38 brn.1 ekspropriéres derhos et lite areal i nærheten av bedehuset,et areal som blir avskåret ved veianlegget og for hvilket eieren ville hatt krav på ulempeerstatning.

Anlegget berører ialt 24 grunneiere under grn.38 i Madla.Fra en av dem,nemlig Magnus Østbø,blir det ikke ekspropriért noe og han er innstevnt alene av hensyn til refusjonsplikten.

Eieren av brn.1,Ths.Olsen Jørpeland,er avgått ved døden og erstatningen vil for denne eiendoms vedkommende være å tilkjenne hans bo.

Samtlige grunneiere er varslet og har møtt enten personlig

eller ved fullmektig,undtatt Charley Helgesen som eier av brn. 412,Hugo Areskjold som eier av brn.422,søstrene Astrid og Elfrid Vignes som eiere av brn.465 og Håkon Hetland som eier av brn.476. De uteblevne er lovlig varslet og det er ikke godtgjort eller sannsynliggjort at de har hatt lovlig forfall.

Kommunen har nedlagt påstand om at den utlagte veigrunn takseres etter kvadratmeterpris og at kommunen gis full refusjon.

Skjønnsretten finner at anlegget medfører verdistigning for alle de berørte eiendommers vedkommende,undtatt brn.1 og brn.121 som eies henholdsvis av Ths.O.Jørpelands dødsbo og Sophus Krag.Disse to palegges derfor ikke refusjonsplikt mens alle de andre grunneiere palegges å refundere kommunens utgifter til grunnervervelsen og til ulempeerstatning.Refusjonsbeløpene er fastsatt under hensyn til hver eiendoms linje til veien og er overalt begrenset til vedkommende eiendoms verdistigning.

Skjønnet er enstemmig.

Slutning:

Erstatningen til grunneierne og deres refusjon til kommunen fastsettes således:

1) Til Ths.Olsen Jørpelands bo,som eier av grn.38 brn.1:
Grunnerstatning etter kr.5.5o pr m2
Ulempeerstatning " 0
Ingen refusjon.

2) Til Kåre Thorsen som eier av brn.123:
Grunnerstatning etter kr.3.5o pr m2.
Ulempeerstatning - 225.-
Refusjon til kommunen - 800.-

3) Til Ths.Plathe Pedersen som eier av brn.288:
Grunnerstatning etter kr.3.5o pr m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/3471/102
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 15:39

Ulempeerstatning kr. 0 :

Refusjon til kommunen - 300.-

4) Til Magnus Østbø som eier av brn.293:

Ingen grunnavståelse.

Ingen ulempeerstatning.

Refusjon til kommunen kr.300.-

5) Til Jakob Nannestad som eier av brn.462:

Grunnerstatning etter kr.3.5o pr m2.

Ulempeerstatning - 0

Refusjon til kommunen - 300.-

6) Til Sophus Krag som eier av brn.121:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ingen ulempeerstatning.

Ingen refusjon.

7) Til K.Hogneстad som eier av brn.411:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ulempeerstatning - 0

Refusjon til kommunen - 450.-

8) Til Rolv Brodahl,som eier av brn.396:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ulempeerstatning. - 0

Refusjon til kommunen - 450.-

9) Til Kristian Joa som eier av brn.455:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ulempeerstatning. - 0

Refusjon til kommunen - 300.-

1o) Til Per Roth som eier av brn.4o3:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ulempe - 0

Refusjon til kommunen - 300.-

11) Tilxx Olav Sigurd Høyland som eier av brn.404:

Grunnxxxxxx erstatning etter kr.3.2o pr m2

Ulempeerstatning. - 0

Refusjon til kommunen - 400.-

12)Til Charley Helgesen som eier av brn.412:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2

Ulempeerstatning - 0.

Refusjon til kommunen - 300.-

13) Til Hans Chr Henriksen som eier av brn.419:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ulempeerstatning - 0

Refusjon til kommunen - 400.-

Som eier av brn.449:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2

Ulempeerstatning - 0.

Refusjon til kommmen - 100.-

14)Til Inger Mo,Stine Hetland,Severine Mo og Gurine Mo,som eiere av brn.421:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ulempeerstatning - 0.-

Refusjon til kommunen - 300.-

15)Til Hugo Areskjold som eier av brn.422 og 467:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2

Ulempeerstatning - 0

Refusjon til kommunen - 300.-

16) Til Bjørn Ullebust som eier av brn.431:

Grunnerstatning etter kr,3.2o pr m2.

Ulempeerstatning. - 0

Refusjon til kommunen - 450.-

17) Til Jonas R.Valdeland som eier av brn.459:
Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.
Ulempeerstatning. - 0
Refusjon til kommunen - 300.-

18) Til Bjarne Bjørgen som eier av brn.46o:
Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.
Ulempeerstatning - 0.-
Refusjon til kommunen - 350.-

19) Til ~~xøxt~~Astrid og Elfrid Vignes som eiere av brn.465:
Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.
Ulempeerstatning. - 0
Refusjon til kommunen - 300.-

20) Til Reidar Lie som eier av brn.471:
Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.
Ulempeerstatning - 0
Refusjon til kommunen - 350.-

21) Til Hakon Hetland som eier av brn.476:
Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.
Ulempeerstatning - 0.
Refusjon til kommunen - 300.-

22) Til Johs.A.Berner som eier av brn.493:
Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.
Ulempeerstatning - 0.
Refusjon til kommunen - 250.-

23) Til Søren von Krogh som eier av brn.488:
Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2

6

Ulempeerstatning kr.0.-

Refusjon til kommunen - 250.-

24) Til Alf Egeland som eier av brn.497:

Grunnerstatning etter kr.3.2o pr m2.

Ulempeerstatning - 0

Refusjon til kommunen - 350.-

Skjønnet opplestes for åpne dører.

Ingen av partene var tilstede.

Skjønnsmennenes godtgjørelse fastsattes til kr.75.- femogsytti kroner for hver.

Retten hevet.

Johannesen

Kr Lersen Arnt Nolan

Lars Lindal Tore Tørrisen

Herfor betalt til statskassen
kr. 12.- kroner som er avgjort
ved påklebet stempelmerke.

Rett avskrift
Hafrsfjord sorenskrivarkontor
R. Lyngdal

DAGBOKFØRT
16/1-86 974
16.01.86 00974
BYFOGDEN I
STAVANGER

E R K L Æ R I N G NR. 1

Undertegnede, som eier av matr. nr. 38- 412 og 38- 1927 avgir herved nedstående erklæring som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Stavanger Kommunale Ingeniørvesens samtykke:

Matr. nr. 38- 3310
Gis hermed rett til å føre drens og vannkloakkledning fra sin eiendom over matr. nr. 38- 412 og 38- 1927 og foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningen samme sted når det blir påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.

- - -

Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den utvendige hovedstoppekranen hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

- - -

Verdien av den rett som er gitt settes til kr 10 000.-

E R K L Æ R I N G NR. 2

Undertegnede, som eier av matr. nr. 38- 412 og 38- 1927 avgir herved nedstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiensommen og ikke kan avlyses

Matr. nr. 38- 3310
Gis hermed rett til å bruke veirett fra Halfdan Svartes gt over matr. nr. 38- 412 og 38- 1927
Inn til eiendom matr. nr. 38- 3310

o/o

Stavanger, den 15/1-1986

Carl Johan Hellesen

Til vitterlighet

Emilie Thorsen

Otto Thorsen

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	29.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	38	Bnr:	412	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Halvdan Svartes gate 8A						

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:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	9 568,04

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

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

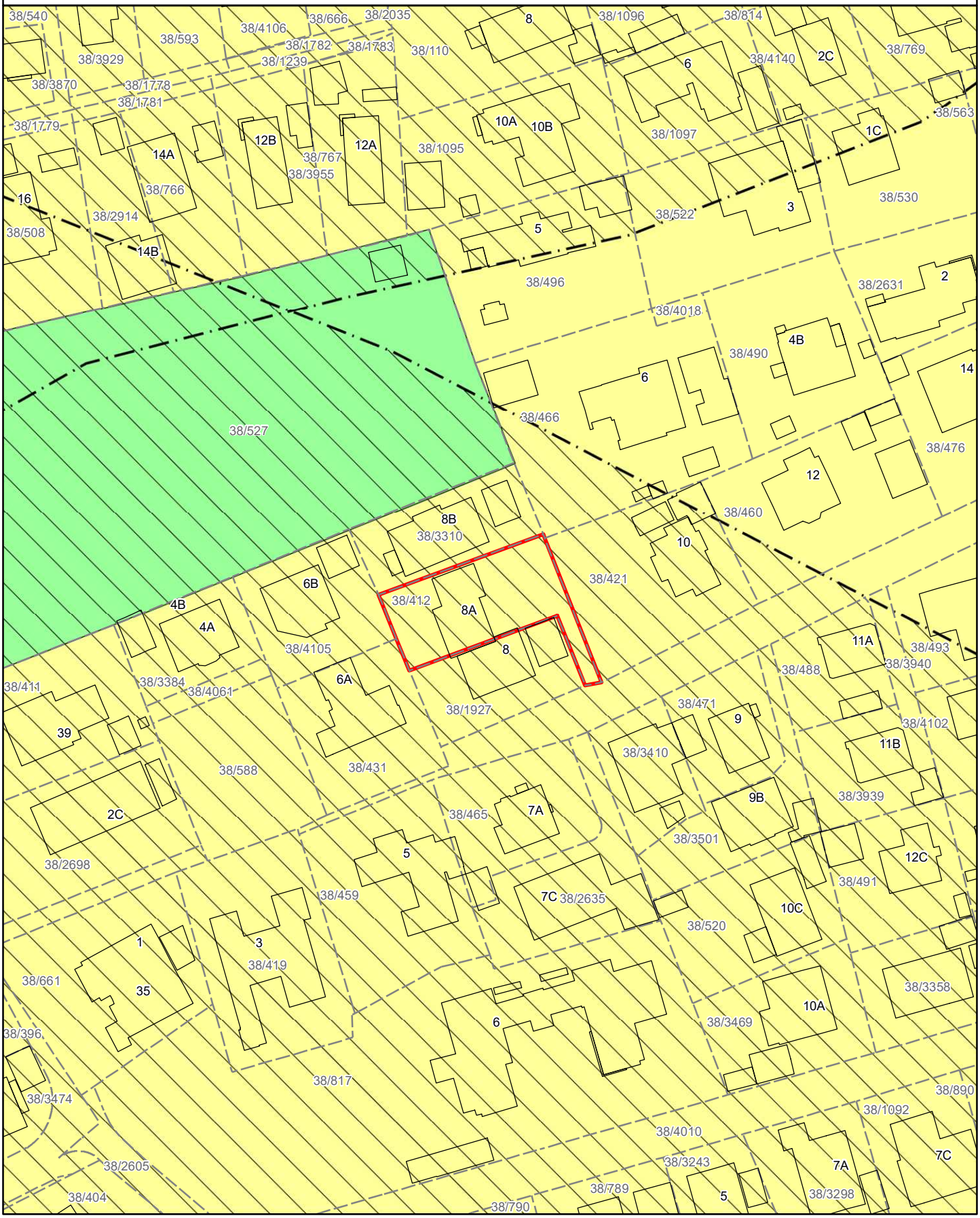
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/412/0/0
Dato: 2026-04-24
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		

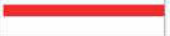
HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

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						

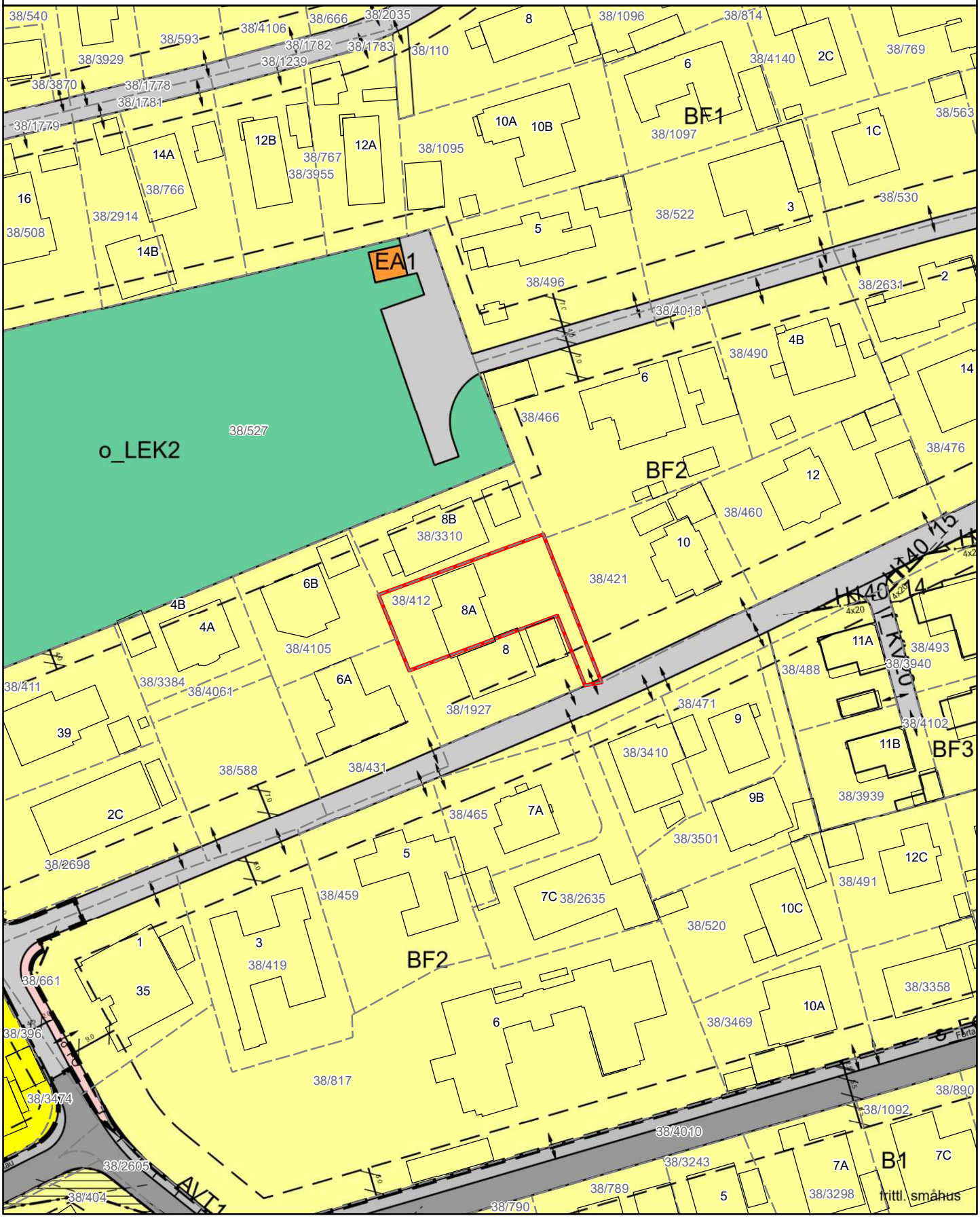
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/412/0/0
Dato: 2026-04-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 660
Ikrafttredelsesdato: 4.3.1974

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

Reguleringsbestemmelser
Plan id 660

Reguleringsplan for del av Madlamark – vest for Madlamarkveien

Approbert 04.03.1974. i medhold av § 27 i bygningsloven av 1965

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 27.10.2006	§ 5, pkt. 10	pbl § 28-1 nr.2
Delegert 25.11.2010	Tilføyd § 5 pkt. 11	pbl § 12-14
Delegert 16.08.2022	Tilføyd § 7	pbl § 12-14
Delegert 20.04.2023	Tilføyd § 5 D pkt. 12	pbl § 12-14
Delegert 30.05.2023	Tilføyelse i § 5, D.2	pbl § 12-14
Delegert 18.06.2025 Saksnr.:2025/218227-8	Bestemmelsene er vesentlig omarbeidet	pbl § 12-14

1. Planens formål

Planen skal gi rammer for ifylling og fortetting av boligområdet. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i struktur og høyder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Terrengbehandling

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god terreng- og landskapstilpasning, med spesiell vekt på å unngå unødige landskapsinngrep.

Overvannshåndtering

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Der det er nødvendig skal det settes av areal til nye flomveier.

Overvann skal infiltreres og fordrøyes på egen grunn, gjennom naturbaserte løsninger. Tomtene skal beplantes og opparbeides slik at dette er mulig. Overvann kan ikke tilføres kommunalt ledningsnett uten kommunens godkjenning.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelsen

Dokumentasjonskrav ved søknad om byggetillatelse

Ved søknad om tiltak skal det vises på situasjonskart og oppriss hvordan tomten planlegges planert. Plassering av garasje skal vises på situasjonskart når det søkes om oppføring av ny bolig.

Forstøtningsmur mot gate eller nabotomt skal holdes lav. Kommunen kan kreve at det skal anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

3.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse felt BF1, BF2 og BF3

Formål

Det tillates oppført frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. Tomannsboliger tillates kun på tomter over 700 m^2.

Plassering

Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasje/carport på egen grunn. Frittliggende garasje tillates nærmere nabogrense enn 4 m, men skal plasseres innenfor byggegrensen.

Det tillates gjerde (åpent) mot vei utenfor byggegrense. Dette skal settes opp minst 0,5 m fra veikant og ikke være høyere enn 1,2 m.

Det skal ved tillatelse til oppføring av nybygg eller tomtedeling, legges særlig vekt på tiltakets tilpasning til nærområdets bebyggelsesstruktur/-høyder og områdekarakter.

Høyder

Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Høyde fra planert terreng til gesims skal ikke overstige 5,6 m på noe punkt.
Høyde fra planert terreng til møne skal ikke overstige 7,5 m på noe punkt.
Garasjer/carporter og frittstående boder skal ikke være høyere enn maks 3,5 m.

Flatt tak tillates innenfor felt BF2. Gesims skal ved flatt tak ikke overstige 6,2 m på noe punkt.

Takform

Boligene skal ha saltak med takvinkel minimum 27 grader. Det kan tillates flatt tak på underordnede deler eller på garasje/carport/bod.

Takterrasser tillates ikke.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 30 %-BYA bebygd areal inklusiv nødvendig parkering iht. TEK17. I nødvendig parkering regnes to biloppstillingsplasser, med henholdsvis størrelse på 18 m^2 eller garasje. Garasjen tillates kun oppført i en etasje med maksimal grunnflate 40 m^2 BYA.

Krav til minste uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det opparbeides minst 100 m² egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 meters dybde på solrikt areal (mot vest/syd).

Avkjørsler
Det tillates en avkjørsel per boligeiendom. Frisikt i avkjørselen skal være 3x20 m.

3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse felt BF4
I feltene tillates frittliggende ene- eller tomannsboliger.

Utnyttelse maks %-BYA= 30 % (iht. TEK17).

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på minimum 27°.

Maksimal mønehøyde= kote 59 m.

Inntil 1/3 av den ene takflaten tillates med takopplett eller ark.

Utforming og materialbruk skal ellers tilpasses eksisterende bebyggelse i feltene.

Parkeringsdekningen skal være 1 plass pluss 1 gjesteplass pr. boenhet. Mot nord kan garasje/carport/bod med maksimal byggehøyde på 3 meter, tillates utenfor vist byggegrense. Det tillates ikke vinduer mot friområdet.

Ved eventuell deling/nybygging skal det sikres uteoppholdsareal for eksisterende og ny bebyggelse på 100 m^2 med dybde 8 meter.

For eiendommer langs Madlamarkveien skal det ved søknad om deling/bygging foreligge støyutredning som dokumenterer at innendørs støynivå er iht. teknisk forskrift og at uteoppholdsareal har støynivå under 55 dB, jf. T-1442.

Eventuell støyskjerm mot Madlamarkveien skal plasseres 0,5 m fra formålsgrensen. Støyskjerm kan maksimalt være 1,5 meter over høyden på fortauet langs veien.

3.1.4 Lekeplass
Området skal brukes til lekeplass og ballbane.

3.1.5 Renovasjonsanlegg
Det er tillat med oppstilling av søppelspann på arealet, i tilknytning til hentedag. Arealet skal ellers være fritt for lagring og henstilling av ting eller kjøretøy, og skal kunne brukes som fortau.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
Samferdselsformål skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, kommunal gatenorm, og etter tekniske planer som er avklart med vegmyndigheten.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7)

5.1 Hensynssone for frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 24.04.2026 15:41

Eiendom 1103-38/412 Eger

Bruksnavn	Eger				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.12.1946	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	589 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	38	Beregnet areal	589	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	412	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Halvdan Svartes gate 8A	4044 Hafrsfjord	Madlamark 3	Madlamark	Madlamark

Forretninger (11)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.12.1946	Kart- og delingsforretning	1103-38/121	Avgiver	-1113
		1103-38/412	Mottaker	1113
17.01.1968	Kart- og delingsforretning	1103-38/412	Avgiver	-462
		1103-38/1927	Mottaker	462
01.01.1980	Feilretting	1103-38/412	Avgiver	0
19.04.1985	Kart- og delingsforretning	1103-38/412	Avgiver	-500
		1103-38/3310	Mottaker	500
04.10.2010	Annen forretningstype	1103-38/412	Avgiver	0
04.10.2010	Oppmålingsforretning	1103-38/3310	Berørt	0
		1103-38/431	Berørt	0
		1103-38/466	Berørt	0
		1103-38/412	Berørt	0
		1103-38/1927	Berørt	0
11.11.2010	Annen forretningstype	1103-38/422	Berørt	0
		1103-38/3495	Berørt	0
		1103-38/2635	Berørt	0
		1103-38/3940	Berørt	0
		1103-38/2752	Berørt	0
		1103-38/459	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-38/471	Berørt	0
		1103-38/3501	Berørt	0
		1103-38/460	Berørt	0
		1103-38/421	Berørt	0
		1103-38/3497	Berørt	0
		1103-38/431	Berørt	0
		1103-38/3410	Berørt	0
		1103-38/465	Berørt	0
		1103-38/493	Berørt	0
		1103-38/412	Berørt	0
		1103-38/497	Berørt	0
		1103-38/3466	Berørt	0
		1103-38/476	Berørt	0
		1103-38/1927	Berørt	0
		1103-38/1418	Berørt	0
		1103-38/488	Berørt	0
13.02.2012	Oppmålingsforretning	1103-38/2635	Berørt	0
		1103-38/422	Berørt	0
		1103-38/3495	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-38/3940	Berørt	0
		1103-0/0	Berørt	0
		1103-38/459	Berørt	0
		1103-38/471	Berørt	0
		1103-38/2752	Berørt	0
		1103-38/4010	Berørt	0
		1103-38/3501	Berørt	0
		1103-38/829	Berørt	0
		1103-38/563	Berørt	0
		1103-38/460	Berørt	0
		1103-38/3410	Berørt	0
		1103-38/421	Berørt	0
		1103-38/3497	Berørt	0
		1103-38/431	Berørt	0
		1103-38/412	Berørt	0
		1103-38/493	Berørt	0
		1103-38/465	Berørt	0
		1103-38/3466	Berørt	0
		1103-38/497	Berørt	0
		1103-38/121	Berørt	0
		1103-38/1927	Berørt	0
		1103-38/488	Berørt	0
		1103-38/476	Berørt	0
		1103-38/530	Berørt	0
		1103-38/1418	Berørt	0
17.07.2020	Oppmålingsforretning	1103-38/3384	Berørt	0
		1103-38/588	Berørt	0
		1103-38/431	Avgiver	-582,4
		1103-38/4010	Berørt	0
		1103-38/4105	Mottaker	582,4
		1103-38/3310	Berørt	0
		1103-38/431	Berørt	0
		1103-38/527	Berørt	0
		1103-38/4061	Berørt	0
		1103-38/412	Berørt	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	4392442			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	172/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1957	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	172/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	172	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	106/0	0/0	106/0
H02	Hovedetasje	0	66/0	0/0	66/0

Bygg 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4392434			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1957	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygg 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	4414802			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygningsnummer utgått			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1957	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

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

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:
Halvdan Svartes gate 8 A, 4044 Hafrsfjord
Gnr. 38, Bnr. 412, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260107

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.
