PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

NEDRE MALTHAUG 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nedre Malthaug 8 , 4046 HAFRSFJORD STAVANGER kommune

gnr. 40, bnr. 957

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-4068 **Eiendomsverdi ref nr:** MA1098

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand etter alder. Flere av bygningselementene fra byggeåret har begrenset levetid, og det bør derfor påregnes påkostninger på disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av plast.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret.
Kledning til venstre for hovedinngangsdør er byttet i 2026.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
På fremsiden er tre vinduer byttet i 2026.
Vinduene er av tre og har 2-lags og 3-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Ytterdøren er i treverk.
Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon.
Trapp i mur/betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, laminat, furu og betong.
Vegger med tapet og trepanel. Himlinger med malte plater.
Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.
Gulv er av furu, og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet er trolig fra byggeår og har betonggulv. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette er ikke foretatt ettersom det er mulig å foreta fuktmåling i bunnsville under gipsplate, og at det er foretatt hulltaking på annet sted i kjeller med påvist fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøleskap og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Grunnmur med EW elementer.
Boligen ligger i et lett skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.
Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Beskrivelse av eiendommen

Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og anlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

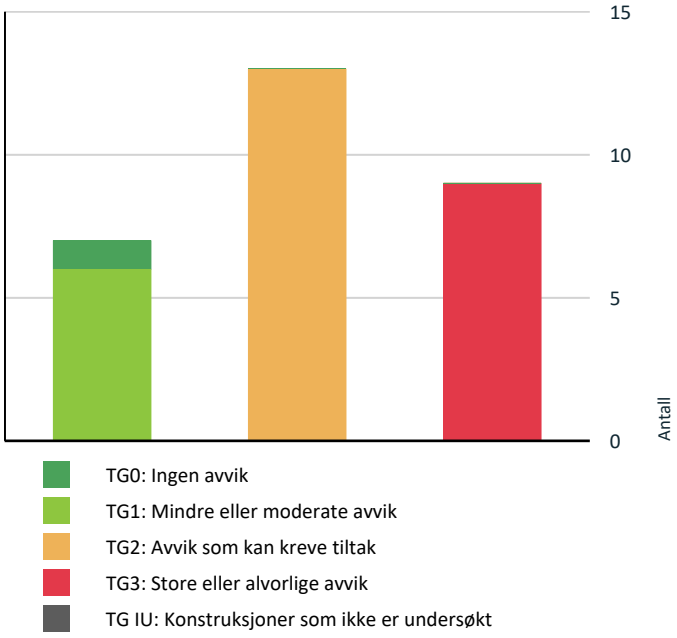
Enebolig

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

I 2.etasje er garderobe fjernet til fordel for større soverom. I kjeller er rom beskrevet som boder og disp.rom, etasjen er i dag delvis innredet. Disse endringene kan kreve søknad om bruksendring.

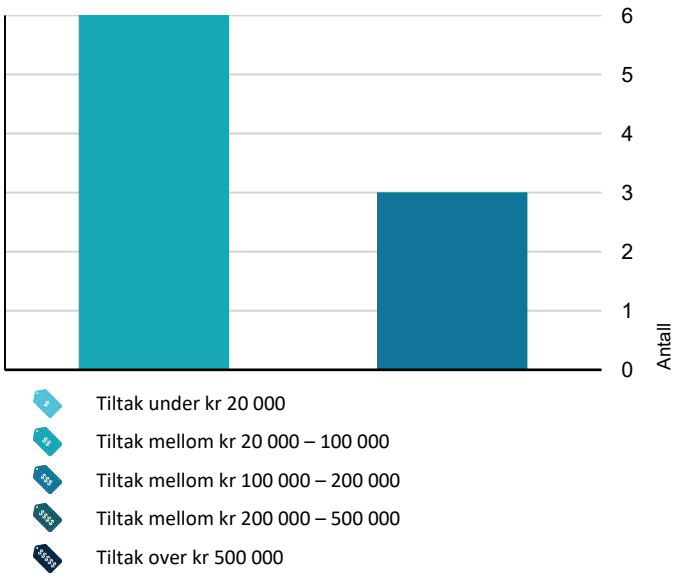
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er utettheter rundt pipe og pipebly.

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

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt pipe og pipebly bør utbedres for å hindre vanninntrenging i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

• Det er fra kneloft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Stående kledning fra byggeåret. Kledning til venstre for hovedinngangsdør er byttet i 2026.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Tilstandsrapport









TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass.
På fremsiden er tre vinduer byttet i 2026.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags og 3-lags glass.
Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkongen bærer preg av råteskader og generell slitasje.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av råteskadede og slitte deler av balkongen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for svekket bæreevne og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i mur/betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, laminat, furu og betong.

Vurdering av avvik:
• Sprekk i betong i kjeller.
Løs/fuktskadet parkett ved balkong dør.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk i betong i kjeller bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og mulig fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

Løs eller fuktskadet parkett ved balkongdør bør skiftes ut eller repareres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på gulvet, samt for å forhindre at fukt sprer seg til underliggende konstruksjon.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet og trepanel. Himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Sprekker og slitasje i himling i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene og slitasjen i himlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av furu, og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

• I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. I dette tilfellet ble det målt ca 22%. Det ble også benyttet måleapparat på gulv der det ble registrert høye fuktverdier.
På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampsperre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning.
Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drens anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og eventuelle skader i konstruksjonen.
Tiltak for å redusere fuktverdiene bør vurderes, for eksempel forbedring av drenering, ventilasjon eller utskifting av skadet materiale.
Konsekvensen av vedvarende forhøyede fuktverdier er økt risiko for råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan føre til helseskader og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimatet er ikke for en helt ny drenering/utvendig fuktsikring av muren. Estimatet er for ytterligere undersøkelser som kan kreve større fysiske inngrep for å få en oversikt over utforede vegger og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappetrinn bærer preg av slitasje.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Trappetrinnene bør overflatebehandles eller utbedres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for skader ved bruk.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet(bad/vaskerom) opplyses å være bygget før 2000. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv vil ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

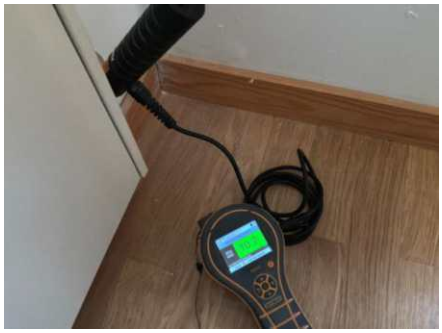


1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er trolig fra byggeår og har betonggulv. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette er ikke foretatt ettersom det er mulig å foreta fuktmåling i bunnsville under gipsplate, og at det er foretatt hulltaking på annet sted i kjeller med påvist fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca 22% i bunnsvillen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for å redusere fuktnivået i bunnsvillen, da målt verdi på ca. 22 % indikerer forhøyet fukt. Forhøyet fukt kan medføre risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer som kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Misfarging på gulv i samme området.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

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

• Fuktsikring/plate mot muren mangler topplisten.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det bør monteres topplist over fuktsikringen/plate mot muren for å hindre at vann trenger inn bak platen og forårsaker fuktskader i konstruksjonen. Manglende topplist øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på mur og innvendige bygningsdeler.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur med EW elementer.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren er oppført med betong elementer der stenderverk er murt inn/er en del av elementene. Denne type grunnmurer har i ettertid vist seg å være noe mer utsatt for fuktskader og er også mer krevende og dyrere å utbedre om man må bytte/utbedre deler eller hele muren. Denne typen grunnmur regnes som en såkalt risiko konstruksjon.

• Synlig armering i mur ved vindu.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig overvåkning av grunnmurens tilstand, samt å være oppmerksom på tegn til fukt eller skader.

Konsekvensen av denne typen risikokonstruksjon er økt sannsynlighet for fuktskader og at eventuelle utbedringer kan bli omfattende og kostbare.

• Armeringsjern bør forsegles og pusses over for å hindre korrosjon og svekkelse av grunnmuren.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et lett skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og anlegget er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Nedre Malthaug 8 , 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 957
1103 STAVANGER

Rogaland Takstpartner AS
Neptunveien 13 A
4026 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

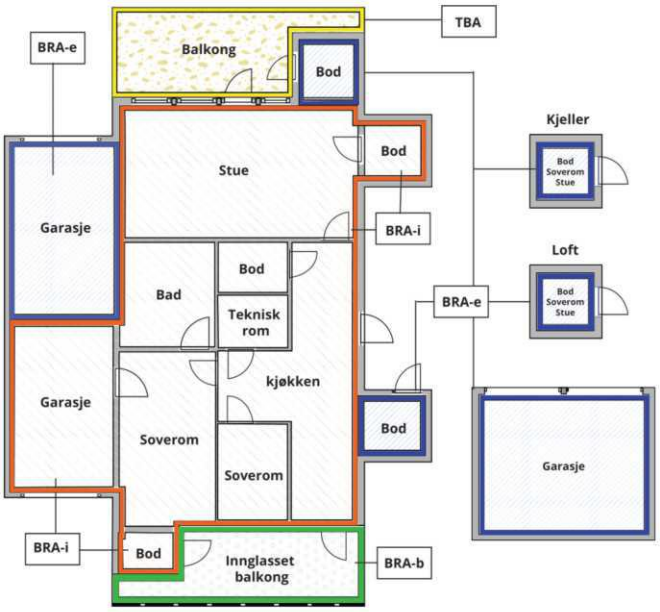
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	41			41	2
1. Etasje	67	3		70	26
Kjeller	63			63	
SUM	**171**	**3**			**28**
SUM BRA	**174**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	
Kjeller	Gang, bod, vaskerom, uinnredet kjellerrom, kjellerstue, gang 2, bod 2		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 2.etasje er garderobe fjernet til fordel for større soverom. I kjeller er rom beskrevet som boder og disp.rom, etasjen er i dag delvis innredet. Disse endringene kan kreve søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Ragnhild Eltervåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	957		0	292.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Malthaug 8

Hjemmelshaver

Nielsen Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Sunde.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.09.2026	Ikke utfylt grunnet salg med fullmakt.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Frittstående bygg på eiendommen(som f.eks garasje anneks osv) er ikke kontrollert i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260223
Addresse	Nedre Malthaug 8		
Postnr.	4046	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Reidar Nielsen		
Selgers navn	Ragnhild Eltervåg		

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.09.2026

Signert av *Ragnhild Eltervåg*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

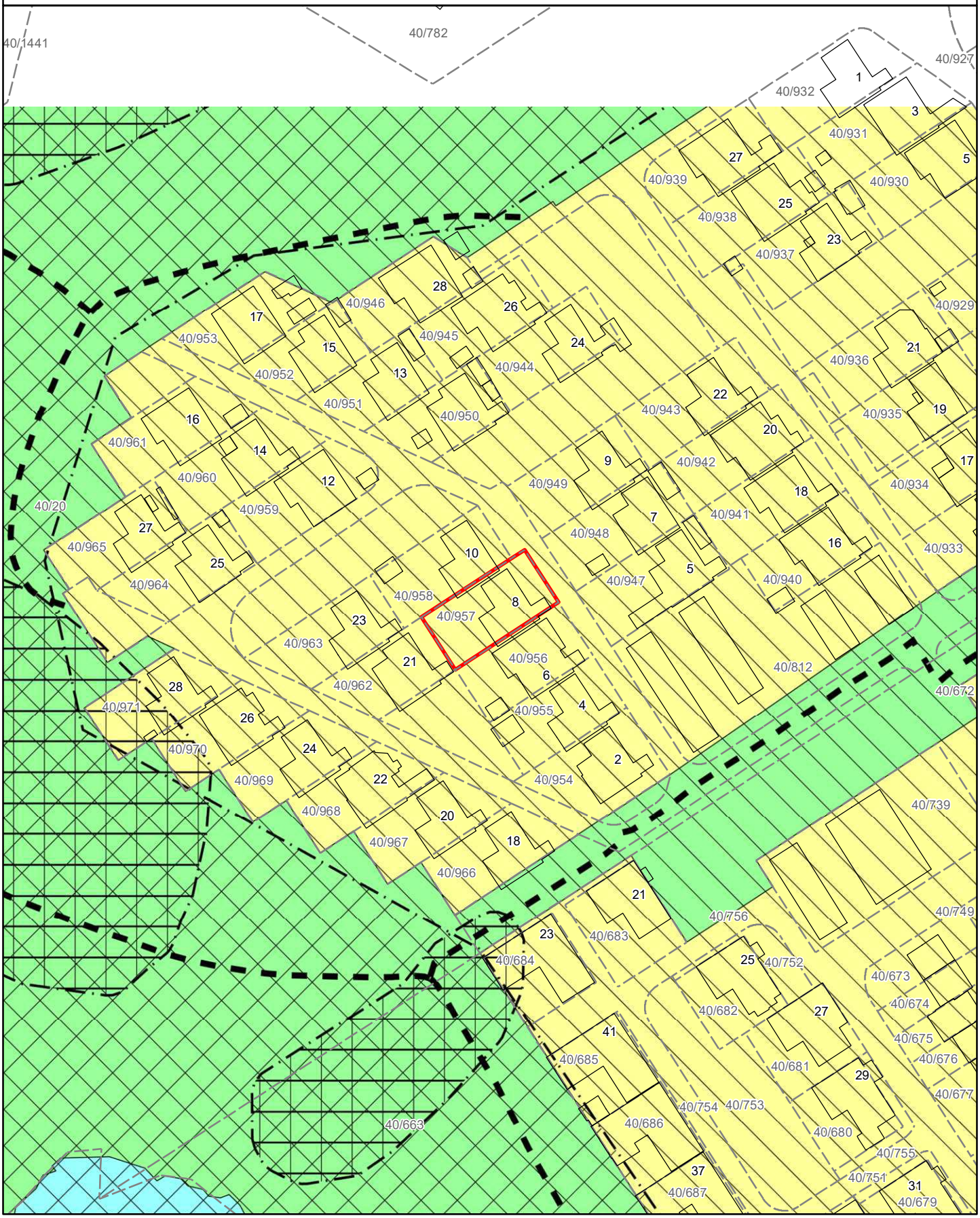
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/957/0/0
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

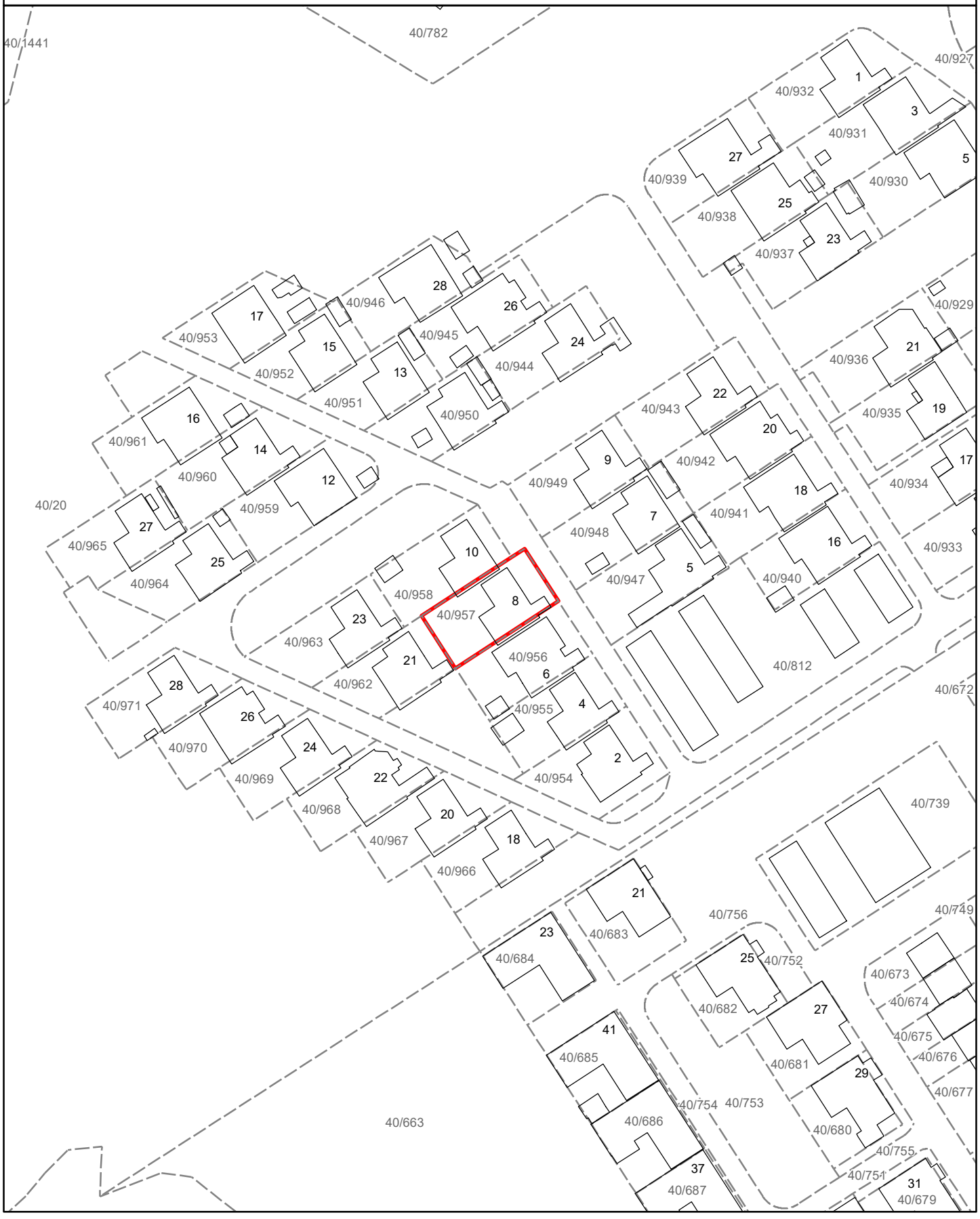


Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/957/0/0
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

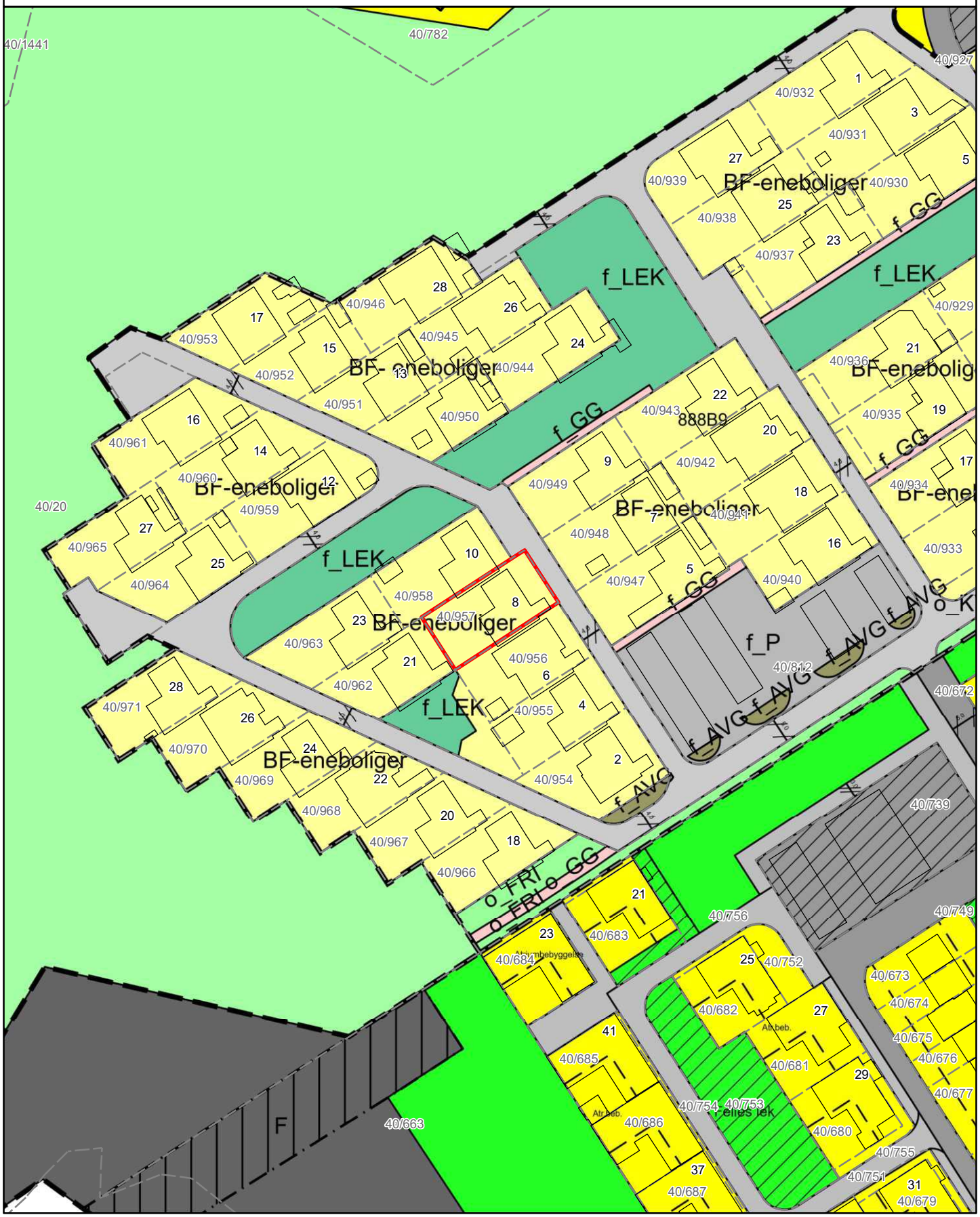


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/957/0/0
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 888B9
Ikrafttredelsesdato: 10.6.1981

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	40	**Bruksnr**	957	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	292.93 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	292.93 kvm
Omrnavn	B56
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

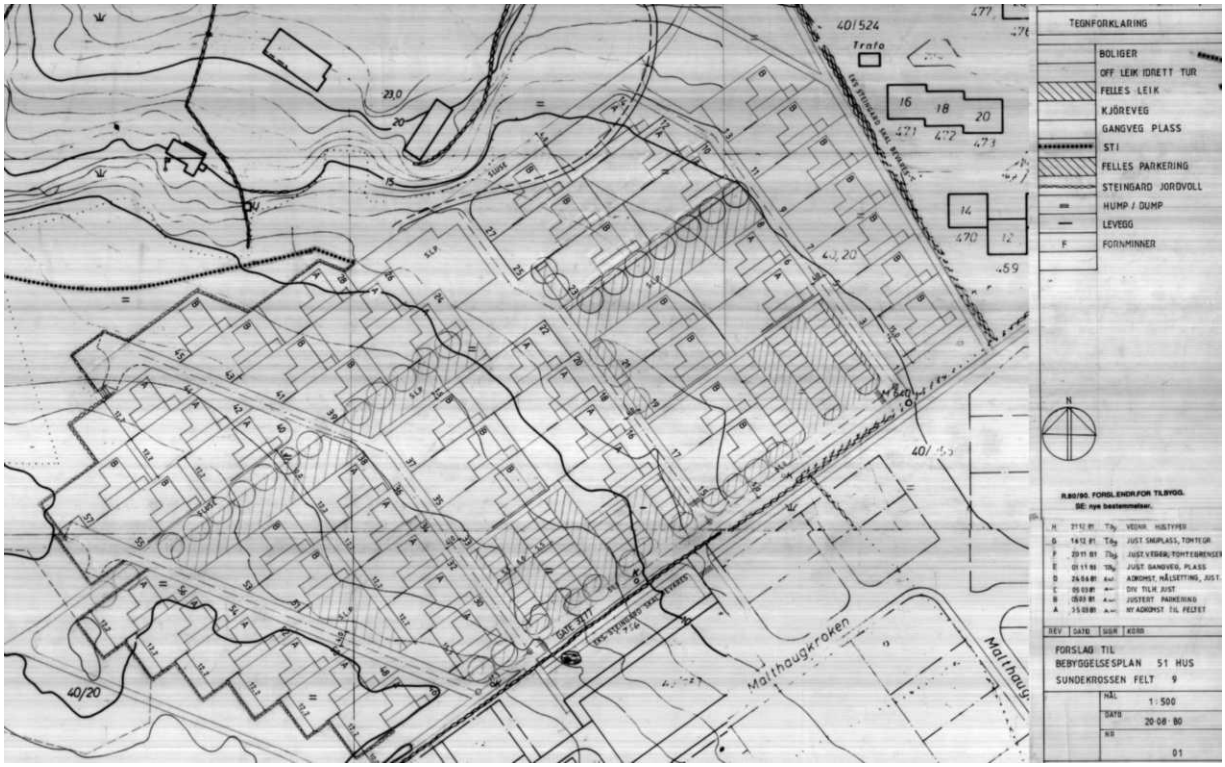
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	888B9
Navn	Bebyggelsesplan for felt B9 i plan 888
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/10/1981 00:00:00
Bestemmelser	888B9 bestemmelser digitalisert 05.03.2026.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_LEK
Rparealformal	1610 - Lekeplass
Areal	292.93 kvm
Feltnavn	BF
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B9, AUBEHAGEN OG NEDRE MALTHAUG
I PLAN 888 FOR MJUG, SUNDEKROSSEN OG SØRSUNDEKROSSEN (SUNDE 1, 2 OG 3)

Bebyggelsesplan for felt B9 vedtatt av bygningsrådet 10.06.1981
(jf. bygningsloven av 1965, § 28 nr. 3)



Digital versjon opprettet 05.03.2026.

BESTEMMELSER FOR TILBYGG I FELT B9 – Aubehagen og Nedre Malthaug

Vedtatt i bygningsrådet 19.04.1990 iht. plan- og bygningslovens § 28-2.

1. For boligene i Sundekrossen felt 9 kan det oppføres tilbygg innenfor følgende rammer:

2. Utvidelse av stua: Det kan oppføres tilbygg i solkroken fram til eksisterende nordvestre og sørvestre fasader. Tilbygget kan ikke trekkes ut over hovedfasadene. Takform og takvinkel skal være som for eksisterende utbygg.

3. Utvidelse av kjøkken/allrom: Det kan oppføres tilbygg maksimum 1,75 m ut fra husvegg mot nordøst i hovedhusets bredde (5,4 m). Tilbygget skal ha pulttak tilsvarende eksisterende trappeoverbygg. Der avstanden til nabogrensa blir mindre enn 4 m tillates kun høytsittende vinduer.

4. For de husene som har inngangsparti mot nordøst kan dette trekkes ut i flukt med nordøstre fasadeliv.

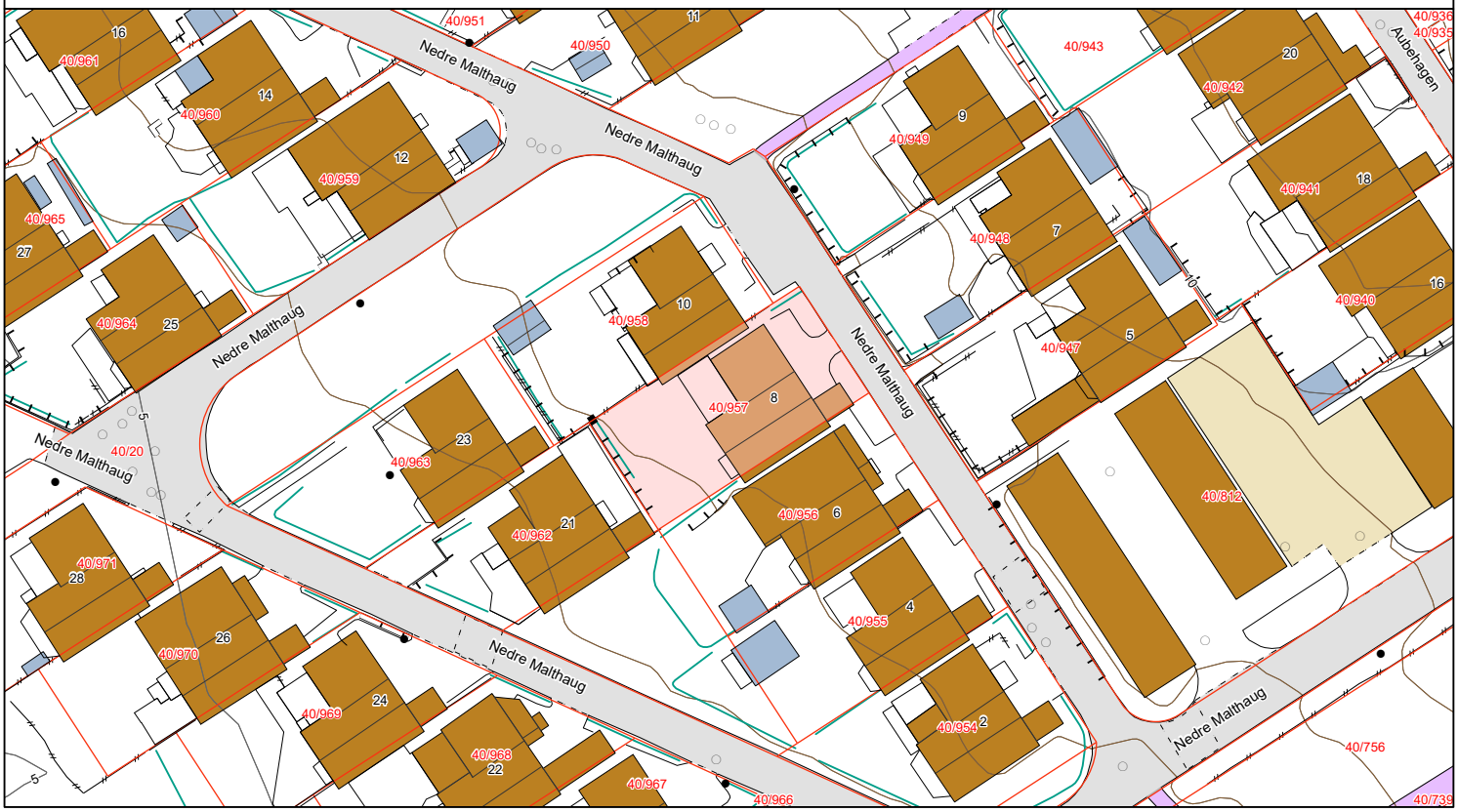
5. For tilbyggene må det legges spesielt vekt på at fasadeutformingen er i harmoni med resten av huset.

** Tillatt bebyggelse fortolkes som omriss av bebyggelse vist i bebyggelsesplan datert 20.08.1980, sist korrigert 05.03.1981, med tillegg av de tilbyggene som beskrives i vedtaket datert 19.04.1990.*

Oversiktskart

Adresse: **Nedre Malthaug 8, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/40/957/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 293 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.09.2026



Matrikkelkart

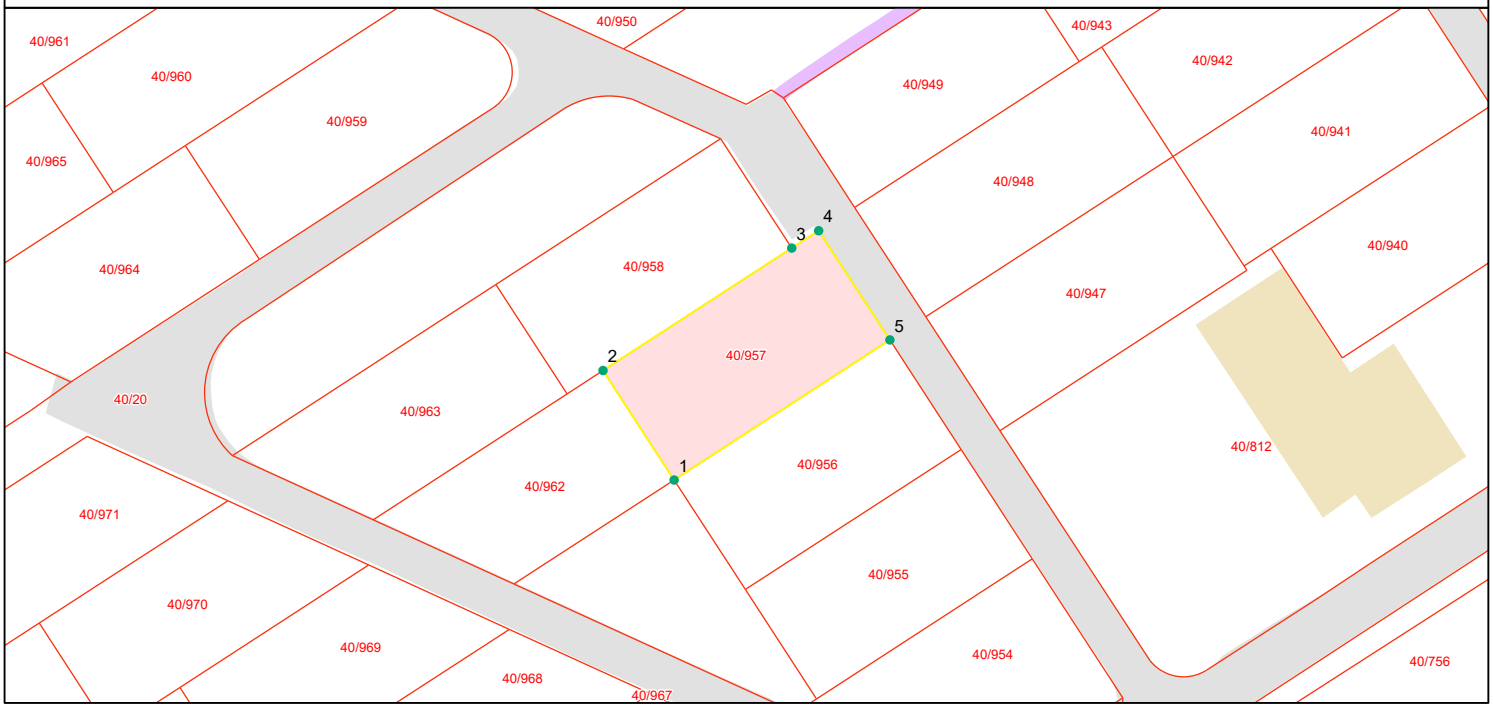
Adresse: **Nedre Malthaug 8, 4046 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/40/957/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 293 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

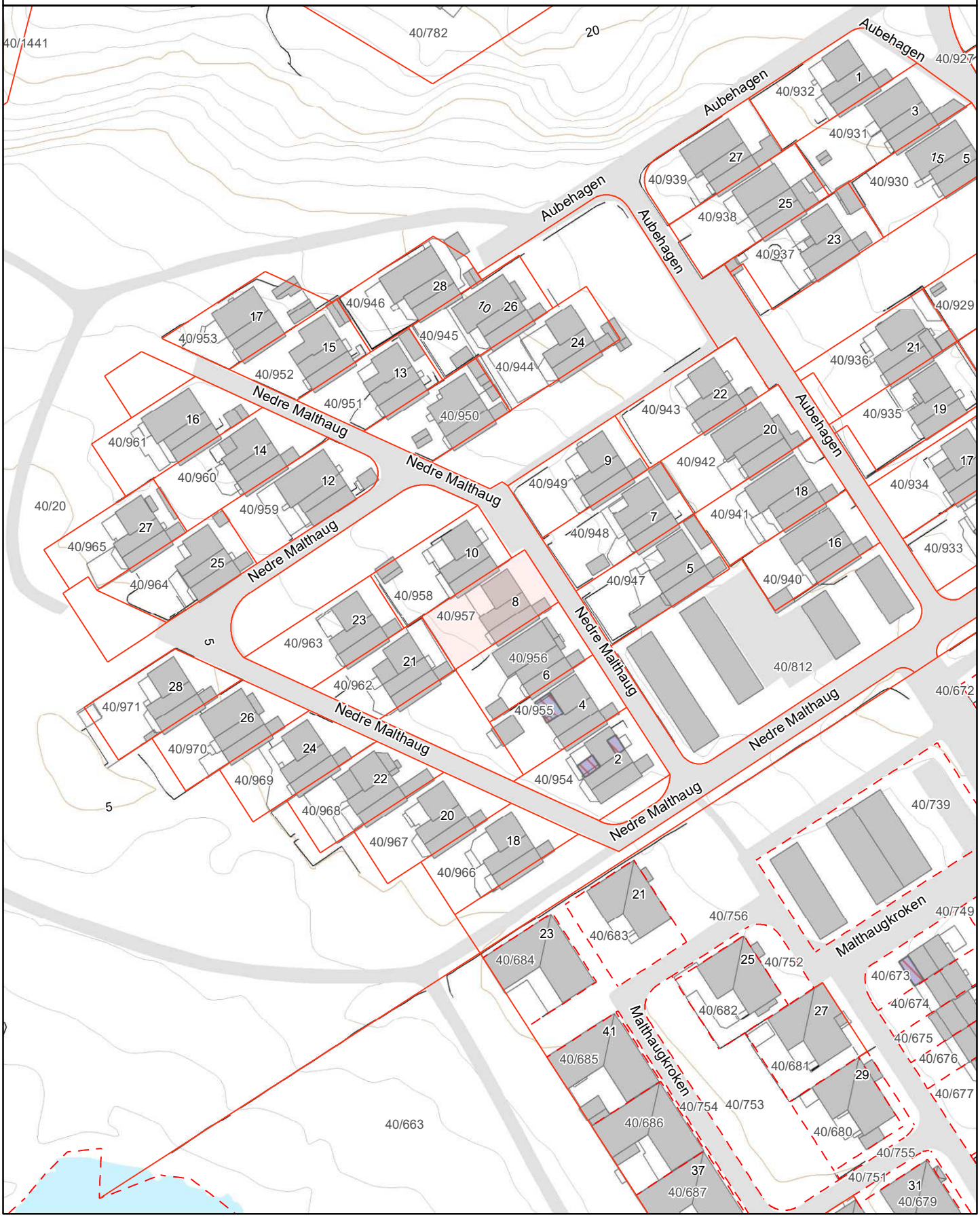
Beregnet areal: 293 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540384.42	305585.61	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.24	0
2	6540394.66	305578.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.08	0
3	6540406.11	305596.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3	0
4	6540407.73	305599.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.22	0
5	6540397.52	305605.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.1	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/957/0/0
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 40/957/0/0
Dato: 2026-09-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	09.09.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell

Eiendomsinfo

Gnr:	40	Bnr:	957	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nedre Malthaug 8 4046 Hafrsfjord						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	
	Beløp (kr):	

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.09.2026 11:55

Eiendom 1103-40/957

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	12.04.1983	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	293 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	40	Beregnet areal	292,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	957	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nedre Malthaug 8	4046 Hafrsfjord	Sundekrossen	Sunde	Sunde

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.04.1983	Kart- og delingsforretning	1103-40/812	Avgiver	-293
		1103-40/957	Mottaker	293

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	4635825			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.12.1982	Areal, bolig (bruk/brutto)	169/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.06.1983	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	169/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	169	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	68/0	0/0	68/0
H02	Hovedetasje	0	38/0	0/0	38/0
K01	Kjelleretasje	0	63/0	0/0	63/0

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Reidar Nielsen
Nedre Malthaug 8

4046 HAFRSFJORD

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	IOF-05/08333	BYG 40/957	044426/05	23.08.2005

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU3728/05

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID

Gnr./bnr.40/957. Byggestedsadresse: Nedre Malthaug 8
Tiltakshaver: Reidar Nielsen
Tiltakets art: FASADEENDRING

Plan- og bygningslovens

§ 86a Mindre byggearbeid på bebygd eiendom

Forenklet byggekart over eiendommen må sendes inn snarest.
De skråvinduene som blendes må skiftes ut med plater (ikke panel som resten av huset). Skråvinduene er en viktig del av husets uttrykk, og det er derfor viktig at disse markeres. For øvrig tas meldingen til etterretning.
Arbeidet må være igangsatt innen tre år.
Tiltakshaveren er ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.

Det er tiltakshavers ansvar å sjekke at tiltaket holder lovlig avstand til eventuelle kabler eller vann- og avløpsledninger i grunnen.

Ferdigmeldingen skal gis til byggesaksavdelingen så snart arbeidet er utført. Ferdigmeldingen skal være skriftlig på vedlagt skjema.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Ingrid Overegseth Foss
saksbehandler

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..gnr..40,..bnr..20,..(812)..Gate 3277 nr. 36

tilhørende .....Det.komm.utvalg.for.selvbyggere.. og utført etter

bygningsrådets vedtak av ..17.8.82. sak..1382..ref gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Innpussing av vinduer og dør kjeller.
3. Rekkverk utvendig kjellervange.
4. Rekkverk innvendige trapper.
5. Mek. vifte vaskerom kjeller.
6. Ventil over tak bad 1. etg og wc 2. etg.
7. Ventil i soverom 1. etg.
8. Attest byingeniøren.

Igangsatt .....

Byggemelding mottatt....29.12.81.....

Påpekte mangler må være utført innen: .....

23 JUNI 1983

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

Reidar Haukali

.....

Eirik M. Strøm

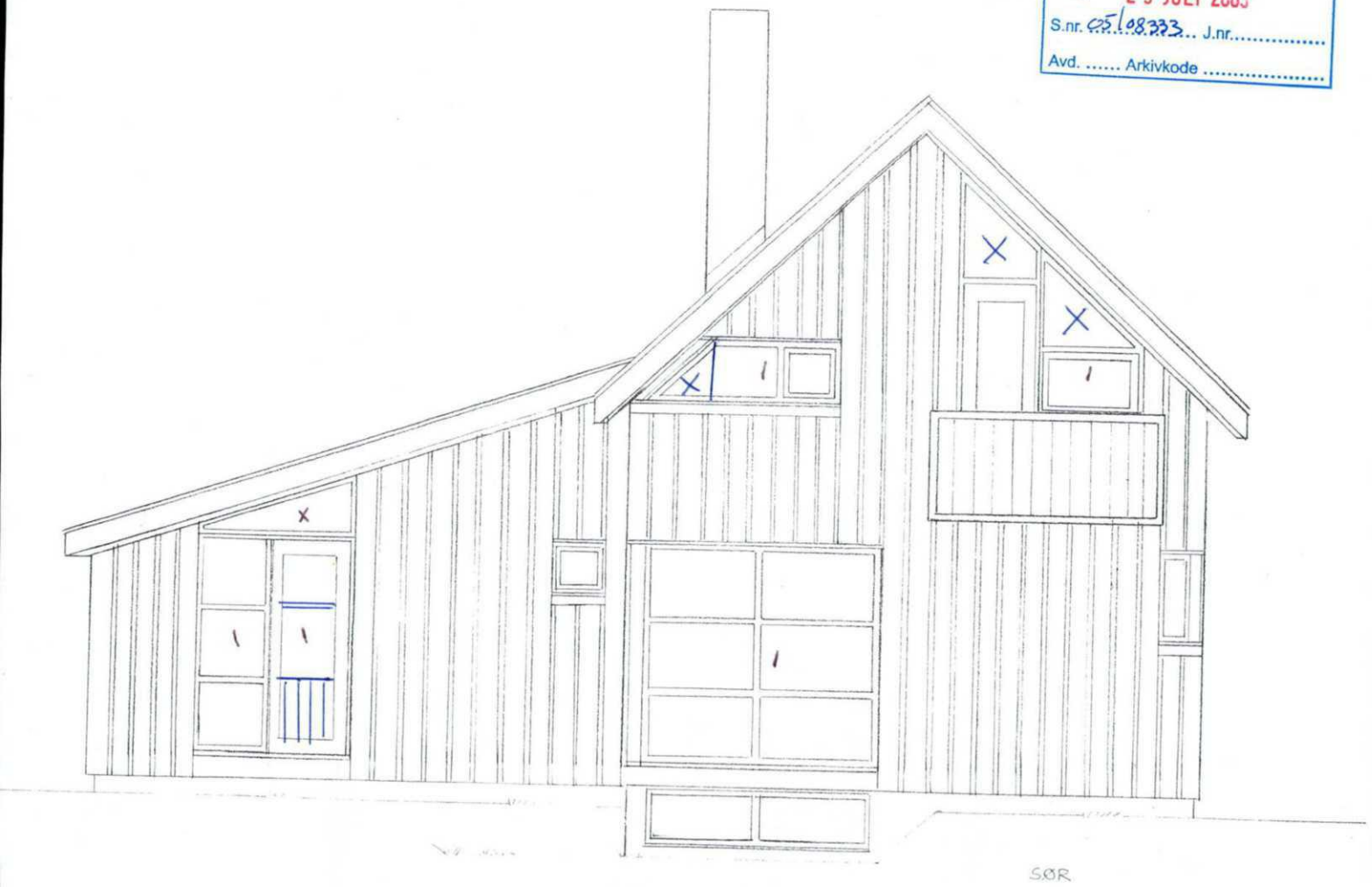
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 JULI 2005
S.nr. 05/08333 J.nr. 041266/05
Avd. ..... Arkivkode .....

gnr. 40/957

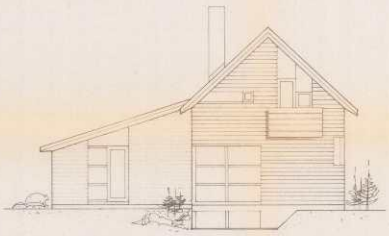


Skråvindu tas vekk

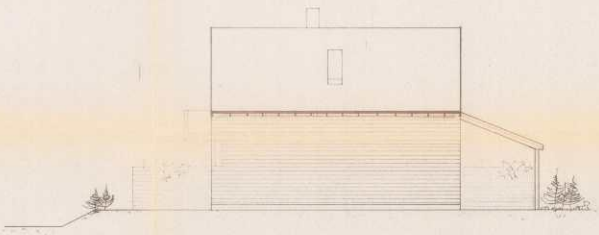
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 JULI 2005
S.nr. 05/08333 J.nr.
Avd. ..... Arkivkode .....



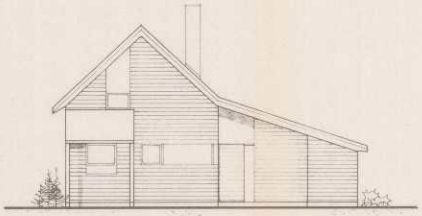
Skråvindu
x tas vekk



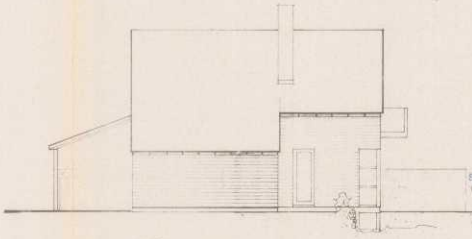
SØR



ØST



NORD



VEST

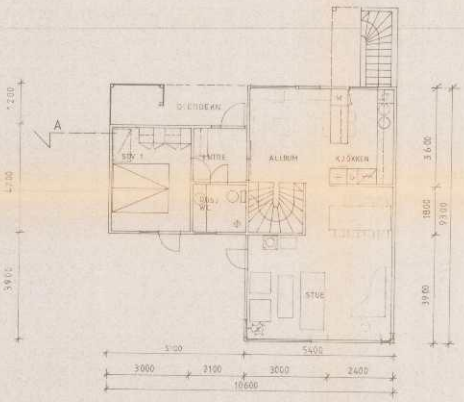
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATEN
11 JAN. 1982
Gnr. 40 bnr. 967/1
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
29 DES. 1981

Gnr. 40 bnr. 967/1

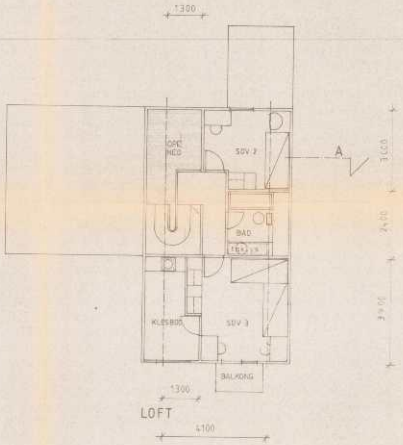
SUNDEKROSSEN 9

FASADER 1:100 TYPE A

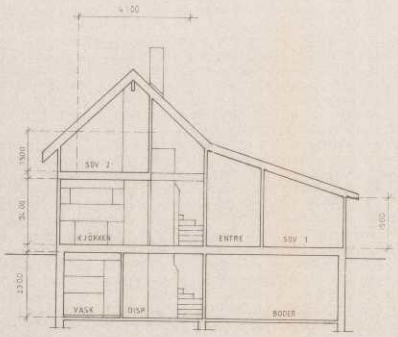
HELLIESEN WÅGE
ARKITEKTER MNAL



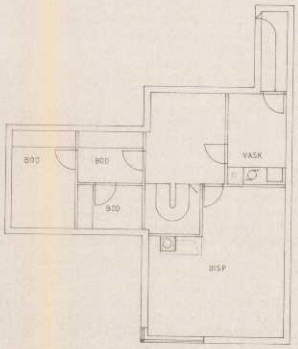
1 ETG



LOFT



SNITT A-A



KJELLER

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSREJET
29 DES. 1961
Stavanger Kommune
TYDNING STATEN
11 JAN 62
Arkiv nr. 69
401/28

Gnr. 40 bnr. 952

SUNDEKROSSEN 9

TYPE A
PLAN OG SNITT 1:100 LEIEAREAL 100, KJELLER 60

HELLIESEN · WÅGE
ARKITEKTER MNAL
02 06 80

Skjøte[1)]

Innsenders navn
Velforeningen Aubehagen og Nedre Malthaug
Adresse
Aubehagen 14
Postnr. 4046 Poststed Hafrsfjord
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 914 577 632 Ref.nr.

Doknr: 594835 Tinglyst: 02.06.2022
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	Stavanger Kommune	40	812			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei	☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei	☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei	☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/ kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☒ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 0.Fritak fra dokumentavgift iht Stortinget vedtak for dokumentavgift §2d

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 200 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Ideell andel
914 577 632	Velforeningen Aubehagen og Nedre Malthaug	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
914 577 632	Eierne av gnr 40 fra og med bnr 921 fortløpende til	☒ Ja ☐ Nei	
	og med bnr 971, se vedlegg 2 med navn og	☐ Ja ☐ Nei	
	fødselsnr for hjemmelshaver og andel i realsameiet.	☐ Ja ☐ Nei	
	Alled hjemmelshavere er bosatt i Norge.	☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommene skal ligge som tilbehør til eiendommer i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d. Se vedlegg 2 med oppgave over eiendommer hjemmelshavere og andel.
Videre bes vedlagte vedtekter for administrasjon av gnr 40, bnr 812 tinglyst, se vedlegg 3.

Dato	Utstederens underskrift
30/5-22	Ludvig Bjerkreim Tine Stauer

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
24/5-22	Hafrsfjord

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Ludvig Bjerkreim	LUDVIG BJERKREIM
Tine Svanes	TINE SVANES

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Brigt Sandvik	BRIGT SANDVIK
Adresse NEDRE MALTHAUG 14, 4046 HAFRSFJORD	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Bernhard Wold	BERNHARD WOLD
Adresse AUBERHAGEN 8 4046 HAFRSFJORD	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Hafrsfjord, 30052022		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
91457632	Ludvig Bjerkreim / Tine Stavnes	LUDVIG BJERKREIM TINE SVANES

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] *Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.*

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Brigt Sandvik	BRIGT SANDVIK
Adresse	
NEDRE MALTHAUG 14, 4066 HAFRSFJORD	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Bernhard Wold	BERNHARD WOLD
Adresse	
ADEKAGEN 8 4066 HAFRSFJORD	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
30/5-22	Ludvig Bjerkreim / Tine Stavnes

Vedlegg 2

Erklæring om realsameie

Vi, som sammen er eiere av Gnr. 40 Bnr. 812 i Stavanger kommune, ønsker at våre sameieandeler skal ligge til våre eiendommer som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d).

Vi begjærer med dette en slik realkobling mellom Gnr. 40 Bnr. 812 og nedenstående Gnr. 40 og Bnr. 921 – 971.

Ludvig Bjerkreim fnr. 200554 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/921

Margunn Bjerkreim fnr. 100753 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/921

Hege Knutsen fnr. 0303-60 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/922

Negroni Roberta fnr. 051063 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/923

Visentin Claudio fnr. 140862 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/923

Bernhard Wold fnr. 050358 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/924

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Ruth J Waldherr Nyland fnr. 091280[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/925

Svein Ove Knudsen Nyland fnr. 230878[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/925

Geir Andersen fnr. 271268[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/926

Veslemøy Astad fnr. 040479[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812:1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/926

Sunniva Evjenth fnr. 070191[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812/ 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/927

Malmin Sindre Myklebust fnr. 120591[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/927

Ove Jan Simonsen fnr. 260559[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/928

Silje Nåstad Svennevig fnr. 020176[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/929

Tom Nåstad Svennevig fnr. 080771[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/929

STATENS KARTVERK

Terje Johansen fnr. _____
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/930

Iren Høyland Löhr fnr. 040274-
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812:1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/931

Pascal Dominik Löhr fnr. 110973-
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/931

Lone Løvdahl fnr. 180970
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/932

Stig Løvdahl fnr. 030367
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/932

Leif Sandgren fnr. 18
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/933

Åse Valand fnr. 220653
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/934

Anita Nilsen fnr. 17.12.68
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/935

Birgit Aakre fnr. 280661
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/936

Ole Jakob Olsen fnr. 280870 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/936

Yngve Bye Bruun fnr. 281274 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/937

Merete Landsgård fnr. 080775 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/937

Jon Eirik Næsheim fnr. 071167 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/938

Turid Næsheim fnr. 12/16-43 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/938

Arild Øglænd fnr. 040957 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/939

Tor Hellestøl fnr. 060465 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/940

Ellinor Hellestøl fnr. 260566 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/940

Terje Ansgar Jacobsen fnr. 141249 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/941

Håkon Kluken fnr. 300853 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/942

Egil Siguld Kvalvåg fnr. 301048 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/943

Tor Egil Haaland fnr. 141150 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/944

Lars-Petter Ugland fnr. 070771 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/945

Mette Johnsen fnr. 210157 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/946

Ann Elin Rimereit Erga fnr. 041274 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/947

Svein Bjarte Erga fnr. 260675 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/947

Hans Rossavik Gundersen fnr. 100773 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/51
Hovedeiendom: 1103 – 40/948

Laila Riskedal Gundersen fnr. 290873 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/948

STATENS KARTVERK

Kåre Augestad fnr. 011251 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812/ 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/949

Vigdis Båkind fnr. 050254 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/950

Jan Ness Ellingsen fnr. 251143 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/950

Åge Helland fnr. 281271 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/951

Anette Jensen fnr. 290376 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/952

Geir Lindtner fnr. 070771 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/952

Bjørn Ture Iversen fnr. 430750 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/953

Susanne Birkeland fnr. 280190 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/954

Kristian Ånderå fnr. 210290 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/954

STATENS KARTVERK

Håkon Sigurd Heske fnr. 011047[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/955

Lars Helge Fløtlo fnr. 100659[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/956

Reidar Nielsen fnr. 271245[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/957

Morten Jarland fnr. 280480[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/958

Eva Linn Paulsen fnr. 070383[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/958

Erik Vatn fnr. 140775[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/959

Mai-Lis Herredsvela Vatn fnr. 150876[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/959

Brigt Sandvik fnr. 270460[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/960

Tine Svanes fnr. 011063[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/961

Unni Vistnes fnr. 180259 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/962

Henry Mane Jørgensen fnr. 290543 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/963

Kjell Undall fnr. 150359 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/964

Sara Jane Undall fnr. 090264 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/964

Johanne Marie Dirdal fnr. 221178 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/965

Rune Dirdal fnr. 081079 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/965

Sverre Larsen fnr. 240459 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/966

Tor Arvid Haughom fnr. 290847 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/967

Inger-Johanne Røkenes fnr. 040948 [redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/968

Hilde Førde fnr. 270774[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/969

Nils giskeødegaard fnr. 061255[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 1/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/969

Henning Bredal fnr. 251159[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/970

Egil Alf Dirdal fnr. 180655[redacted]
Eierandel i sameiet gnr. 40 bnr. 812: 2/102
Hovedeiendom: 1103 – 40/971

Vedlegg 3

Vedlegg til kartverket

Hafrsfjord, 24.06.2021

Tinglyses i forbindelse med etablering av realsameie på gnr 40 bnr 812

Gnr 40, bnr 812 er et realsameie for alle boligeiendommene i Aubehagen og Nedre Malthaug. Alle eiendommene i dette realsameiet har i henhold til skjøtet pliktig medlemskap i velforeningen for Aubehagen og Nedre Malthaug. Organisasjonsnummer for velforeningen er: 914 577 632.

Velforeningen administrer realsameie, gnr 40, bnr 812, med årsmøte i velforeningen som besluttende organ. Velforeningens leder og sekretær har fullmakt til å undertegne dokumenter i henhold til vedtak fattet i årsmøte i velforeningen. Vedtakene er først gyldige etter at et flertall av andelseierne i gnr 40, bnr 812 har stemt for forslaget, som skal annonseres minimum 14 dager før årsmøtet i velforeningen.

Felles parkering tilknyttet adkomst til Aubehagen er felles for boligene i Aubehagen. Felles parkering tilknyttet adkomst i Nedre Malthaug er felles for boligene i Nedre Malthaug.

Garasje nummerert 1 på vedlagte kart er eksklusiv for gnr 40 bnr 964, nr.2 for bnr 971, nr.3 for bnr 963, nr.4 for bnr 962, nr.5 for bnr 951, nr.6 for bnr 950, nr.7 for 959, nr.8 for 968.

Garasje nr.9 er eksklusiv for bnr 965, nr.10 for bnr 961, nr.11 for bnr 952, nr.12 for bnr 960, nr.13 for bnr 954, nr.14 for bnr 955, nr.15 for bnr 969.

Garasje nr.18 er eksklusiv for bnr 949, nr.19 for bnr 958, nr.20 for bnr 966, nr.21 for bnr 967.

Garasje nr.22 er eksklusiv for bnr 948, nr.23 for bnr 957, nr.24 for bnr 947, nr.25 for bnr 956.

Garasje nr.26 er eksklusiv for bnr 943, nr.27 for bnr 936, nr.28 for bnr 942, nr.29 for bnr 935, nr.30 for bnr 941, nr.31 for bnr 934, nr.32 for bnr 940, nr.33 for bnr 933.

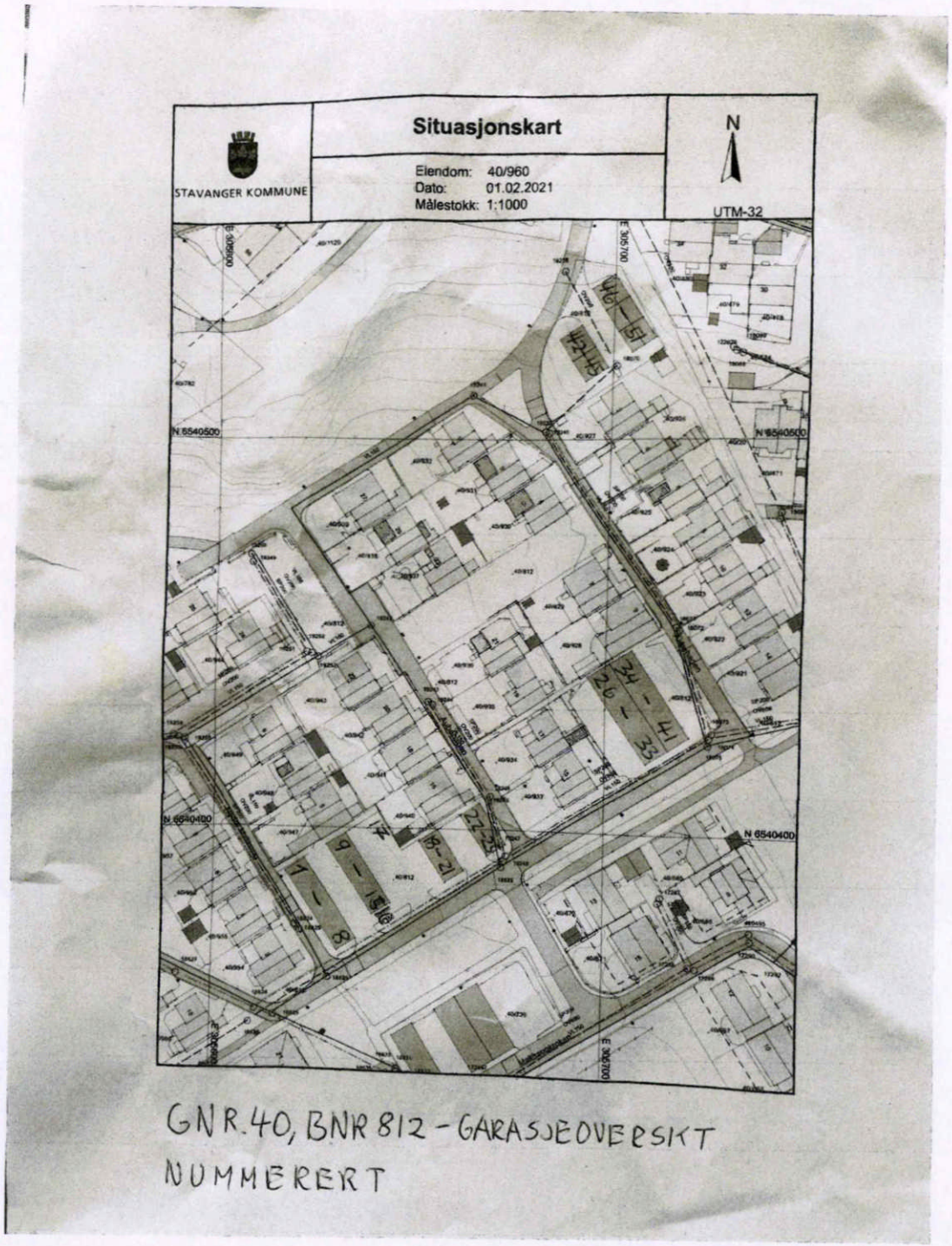
Garasje nr. 34 er eksklusiv for bnr 937, nr.35 for bnr 925, nr.36 for bnr 922, nr.37 for bnr 928, nr.38 for bnr 929, nr.39 for bnr 924, nr.40 for bnr 923, nr.41 for bnr 921.

Garasje nr.42 er eksklusiv for bnr 945, nr.43 for bnr 944, nr.44 for bnr 939, nr.45 for bnr 927.
Garasje nr.46 er eksklusiv for bnr 932, nr.47 for bnr 930, nr.48 for bnr 946, nr.49 for bnr 931, nr.50 for bnr 938, nr.51 for bnr 925.

Aktuelle eiere har ansvaret for vedlikehold av sin garasje. Grovt manglende vedlikehold av garasjen kan utføres på eiers bekostning etter vedtak i årsmøte.



Gnr 40, bnr 970 og gnr 40 bnr 953 disponerer henholdsvis parkeringsplass 16 og 17 og har rett til å oppføre garasje på parkeringsplassen.



STATENS KARTVERK

SKJØTE

DAGBOKFØRT
04.10.83 16217
BYFOGDEN I
STAVANGER

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved tomten
Gnr. 40 bnr. 957, her til
Reidar Nielsen p.nr. 271245[redacted]

Kjøpesum kr. 20.572,- **er betalt på omforenet måte.**

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge gate - eller veiskråning inn over tomten samt rett til vederlagsfritt å føre offentlige eller private ledninger for vann og kloakk samt elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse.

Brukere av private stikkledninger hvor stikkledningen er ført over denne tomten har rett til å foreta nødvendig vedlikehold.

Kommunen tar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.

Kommunen har forkjøpsrett tidsbegrenset til 10 år regnet fra skjøtets utstedelsesdato og etter takst basert på følgende:

1. **Anskaffelseskostnader for tomten.**
2. **Kostnaden for oppsatt bygg på eiendommen ved innflyttingsdatoen, herunder verdien av eget arbeid, samt for eventuelle senere påkostninger. Videre medtas verdien for opparbeidelse av hage.**
3. Prisstigning for bebyggelsen i samsvar med Statistisk Sentralbyrå's indeks for tomannsboliger i tre.
4. **Fradrag for slitasje.**
5. **Verdsettelse av bebyggelse og vurdering av slitasje skal, hvis partene ikke blir enige, fastsettes av den takseringsgruppe som også prisnemnda nytter.**
6. **Kommunen har også rett til å innløse eiendommen på de her nevnte vilkår såfremt eieren, i løpet av 10 - årsperioden flytter til annen permanent bolig.**
7. **Eventuelle tvistigheter vedrørende disse vilkår avgjøres med bindende virkning av en nemnd på 3 personer, som oppnevnes av Justitiarius i Stavanger byrett.**

Kommunens forkjøpsrett har til enhver tid prioritet etter husbankens lån. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende overfor slektninger i rett opp - og nedstigende linje.

Eiendommen kan ikke overskjøtes til andre uten kommunens skriftlige samtykke.

Fellesarealer og parkeringsområder slås sammen til et skjøte der samtlige huseiere får en ideell anpart på

Felter inndeles i grupper som har et naturlig fellesskap — felles tun — felles stikkvei m.v. Vedlikeholdsansvar for klart anviste områder påhviler de enkelte grupper. Avtaler opprettes og undertegnes.

Det forutsettes at drift og vedlikehold utføres ved dugnad innen de enkelte grupper. Velforening opprettes for vedlikeholdet.
Den enkelte plikter å delta i velforeningen og påtar seg de økonomiske forpliktelser dette medfører. Tak-utstikk kan plasseres inn på tomten fra naboeiendommen, og nabo har rett til å utføre nødvendig vedlikehold.

Stavanger, den 26. mai 1983

Kari Thu
Ordfører

STAVANGER FORMANNSKAP

Finansrådmann

FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

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:
Nedre Malthaug 8, 4046 Hafrsfjord
Gnr. 40, Bnr. 957, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260223

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 928 43 834

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@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.
