PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

TVARABERGKROKEN 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tvarabergkroken 8, 4045 HAFRSFJORD
STAVANGER kommune
gnr. 39, bnr. 959

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22293-1241 **Eiendomsverdi ref nr:** RH1034

Autorisert foretak: J-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

J-Takst AS

J-Takst AS ble grunnlagt i 2023 av takstingeniør Ole Johansen, med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Rogaland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Takstingeniør Ole Johansen har over 15 års erfaring fra byggebransjen, er tømrermester og sertifisert takstingeniør i Norsk takst.

Har du spørsmål angående denne taksten, ta kontakt på telefon 978 78 295 eller på e-post: Ole@j-takst.no



Rapportansvarlig

Ole Johansen

Uavhengig Takstingeniør

ole@j-takst.no

978 78 295

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

J-Takst AS
Snehvitveien 11 B
4314 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Nyere enebolig som er oppført i 2021/2022.
Tilstandsanmerkninger er gitt med grunnlag i alder, bruk og konstruksjon.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er 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.
Renner og nedløpsrør av aluminium.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har en veranda i 2.etasje på 12m2.
I 1.etasje er det ca 100m2 med terrasseareal av heller og terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater og spiler.
Innvendige tak har malte plater.

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
1.etasje: stue og hall/trapp.
2.etasje: stue/kjøkken og soverom.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 4mm på 2m avstand i stue/kjøkken og stue.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 5mm i stue.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Dersom man legger nytt gulv på ujevnt undergulv kan man risikere svikt og knirk i gulvet
Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.
Boligen har malt tretrapp med hvitpigmentert furutrinn
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i 1.etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest
må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og
utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære
at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger
ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Membran ved terskel har en høyde på 15mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Fuktmåling i vegg er av den grunn ikke foretatt.

Bad 1.etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest
må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og
utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære
at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger
ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.
Veggene har fliser i dusjnisje og malte plater på øvrige vegger. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til Fall 1:100 i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisje er nedsenket med 10mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har:
- Innredning med 2 nedfelte servanter.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Fuktmåling i vegg er av den grunn ikke foretatt.

Bad 2.etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om

Beskrivelse av eiendommen

ferdigattest
må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og
utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære
at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger
ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.
Veggene har fliser i dusjnisje og malte plater på øvrige vegger. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:100 i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisjen er nedsenket med 11mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Fuktmåling i vegg er av den grunn ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av caesarstone frosty carrina benkeplate i kvarts.
Det er:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Micro.
- Stekeovn.
- Vannstoppsystem.
- Komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med flis på gulv og malte plater i vegg og tak.
Det er vegghengt toalett og møbelsett med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er installert varmepumpe i 2.etasje i stue/kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenerende masser fra byggeår. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes
hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med
støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Drenering har først og fremst
en sekundær betydning.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein, hage, grus, flisheller og terrasse.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

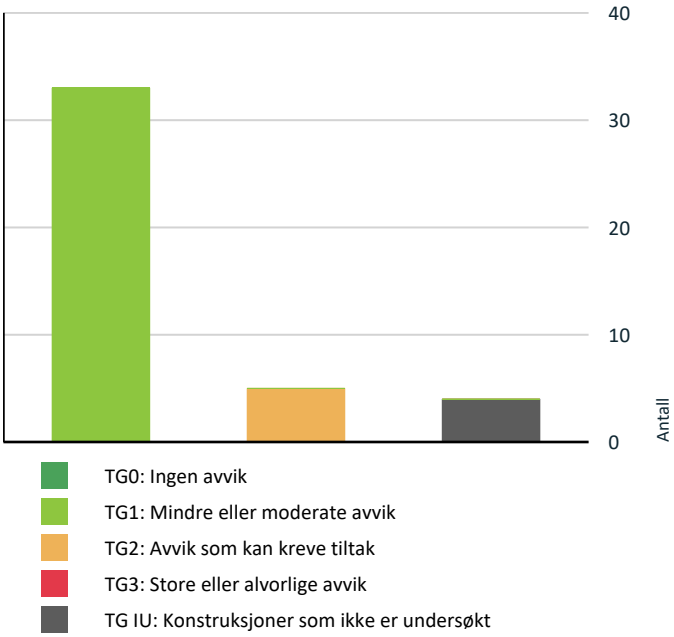
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist eller oversendt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

MERK: Kunden/selger skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding før takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er 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.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør av aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en veranda i 2.etasje på 12m2.
i 1.etasje er det ca 100m2 med terrasseareal av heller og terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater og spiler.
Innvendige tak har malte plater.

Enkelte rift og merker som normalt iht alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom:
1.etasje: stue og hall/trapp.
2.etasje: stue/kjøkken og soverom.

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 4mm på 2m avstand i stue/kjøkken og stue.

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 5mm i stue.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Dersom man legger nytt gulv på ujevnt undergulv kan man risikere svikt og knirk i gulvet

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med hvitpigmentert furutrinn

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:100.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Membran ved terskel har en høyde på 15mm.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Fuktmåling i vegg er av den grunn ikke foretatt.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjnisje og malte plater på øvrige vegger. Taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til Fall 1:100 i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisje er nedsenket med 10mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm.

Vurdering av avvik:

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

I henhold til preakseptere ytelser i tek 17, må våtrommet ha minimum 15mm terskel eller 1:100 fall på hele gulvet.
Det er målt fall på gulv 1:200 og terskel har en høyde på 12mm, løsningen faller av den grunn litt i mellom to av ytelsene.

Det er noe fall på fliser ned mot dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: For å lukke avviket må membran ved terskel ha en høyde på minimum 15mm.
Det finnes firmaer som har spesialisert seg på lokale utbedringer på bad, disse firmaene vil ofte kunne utbedre terskelhøyden ved å fjerne flis ved dør og lappe på membran, slik denne kommer i korrekt høyde.
Samt må dusjveggen monteres med en spalte mellom glass og flis.

Konsekvens: Ved en eventuell lekkasje på badet fra toalett eller servant, vil noe vann bli liggende igjen på gulvet som stopper ved glassveggen og dermed ikke renner videre til sluk.



Vater viser fall ned mot dusjvegg/glassvegg.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har:
- Innredning med 2 nedfelte servanter.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det anbefales å montere drenshull i nedre del av sisternen, dette er for øvrig utført på badet i 2.etasje.

Konsekvens: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Fuktmåling i vegg er av den grunn ikke foretatt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Det foreligger ferdigattest. Ved søknad om ferdigattest må ansvarlig søker ha mottatt samsvarserklæring for prosjektering og utførelse på alle ansvarsbelagte fag. Samtidig må ansvarlig søker erklære at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert eier. Da det foreligger ferdigattest forutsettes det at nødvendige samsvarserklæringer er overlevert ansvarlig søker for arkivering, og at nødvendig FDV dokumentasjon er overlevert.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjnisje og malte plater på øvrige vegger. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 1:100 i nedsenket dusjnisje.
Dusjnisjen er nedsenket med 11mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terskel har en høyde på 7mm. Kravet er minimum 15mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Etablere membran i en høyde på minimum 15mm ved dørterskel.

Konsekvens: I henhold til preakseptere krav i tek 17, skal membran minimum ha en høyde på 15mm ved dørterskel, dette for å redusere sannsynligheten for at vann kan renne ut døren ved en eventuell lekkasje.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har:
- Innredning med nedfelt servant.
- Veggmontert toalett.
- Dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Fuktmåling i vegg er av den grunn ikke foretatt.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av caesarstone frosty carrina benkeplate i kvarts.
Det er:
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.
- Induksjonstopp.
- Micro.
- Stekeovn.
- Vannstoppsystem.
- Komfyrvakt.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Det bør etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvens: Ventilatorer med kullfilter renser luften og sender den tilbake ut i rommet, istedenfor å suge luften ut av kjøkkenet gjennom et avtrekk. Dette er et mer miljøvennlig alternativ, du trenger ikke tilførsel av uteluft, og beholder den varme luften innvendig, men det kan være en smule mindre effektivt enn å trekke luften ut.
Kullfilteret fjerner lukt, men ikke vanndamp. Dette fører til at matos og fuktighet fra koking blir værende i rommet, noe som kan øke risikoen for kondens.
Vifte med kullfilter må bytte filter 1-2 ganger i året.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrom med flis på gulv og malte plater i vegg og tak.
Det er vegghengt toalett og møbelsett med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2.etasje i stue/kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser fra byggeår. Drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført på ringmur med støpt gulv på grunn/støpt plate på mark. Drenering har først og fremst en sekundær betydning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein, hage, grus, flisheller og terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Vurder sikring mot flom på eiendommen/naturfare vil måtte ansvarsbelegges eller redegjøres for i forbindelse med en byggesak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje oppført i enkel trekonstruksjon, med stående bordkledning utvendig.
Innvendig er boligen kledd med osb plater.
Taket er tekket med papp, samt er det lagt torv/sedum på taket.

Dør til garasjen skraper noe i belegningsstein, terrenget rundt døren bør av den grunn justeres.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

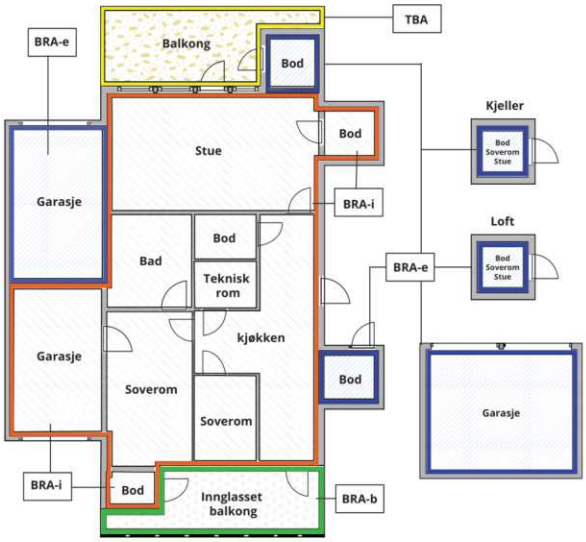
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje 1	93			93	100
Etasje 2	84			84	12
SUM	**177**				**112**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, vaskerom, bod u trapp, toalettrom, bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom, omkledningsrom, bad		

Kommentar

TBA medregnet i rapporten:
- 2.etasje har en balkong på 12m2.
- i 1.etasje er det ca 100m2 med terrasseareal av heller og terrassebord.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist eller oversendt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Ole Johansen	Takstingeniør
	Anders Bernhard Bergman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	39	959		0	473 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tvarabergkroken 8

Hjemmelshaver

Bergman Anders Bernhard, Bergman Brit Tone

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
vegkart.atlas.vegvesen.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
temakart.nve.no	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytteregger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RH1034

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260148
Addresse	Tvarabergkroken 8		
Postnr.	4045	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Anders Bernhard Bergman		
Selgers navn	Brit Tone Bergman		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

92596927

Våtrom

Initialer selger:
A B
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nybygg med JadarHus som total utbyyger med Forus Rør som gjorde alle våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Viser til leveranse beskrivelse som tilvalg utover standard pakken som ble lagt til grunn.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Nybygg - elektriker Arne Byberg AS har utført all elektrisk arbeid på nybygg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Viser til leveranse beskrivelse som tilvalg utover standard pakken som ble lagt til grunn.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A B
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe setningsskader på bad oppe rundt toalett (på den ene siden)

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A B
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Harestad har lagt opp til kontakter for uteområdet / hagen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av Harestad Elektriske ihht faktura / leveranse beskrivelse i etterkant av overtakelse av nybygg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Klinor AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ventilasjonsrens inkl. rens av alle kanaler, ventiler, ventilasjonsaggregat, samt filter- og luftmengde kontroll

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Viser til protokoll for 1 års befaring med utbygger Jadarhus. Punktene som ble etablert ble utbedret kort tid etter. 1. Taklampe/pære flimrer i stue (Arne B.) 2. Utbedre toalettkasse 1 og 2.etasje (Vedøy) 3. Vegghengt toalett - trykk knapp (Forus R)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.06.2026

Signert av *Anders Bernhard Bergman*

Signert av *Brit Tone Bergman*

Initialer selger:
A B
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

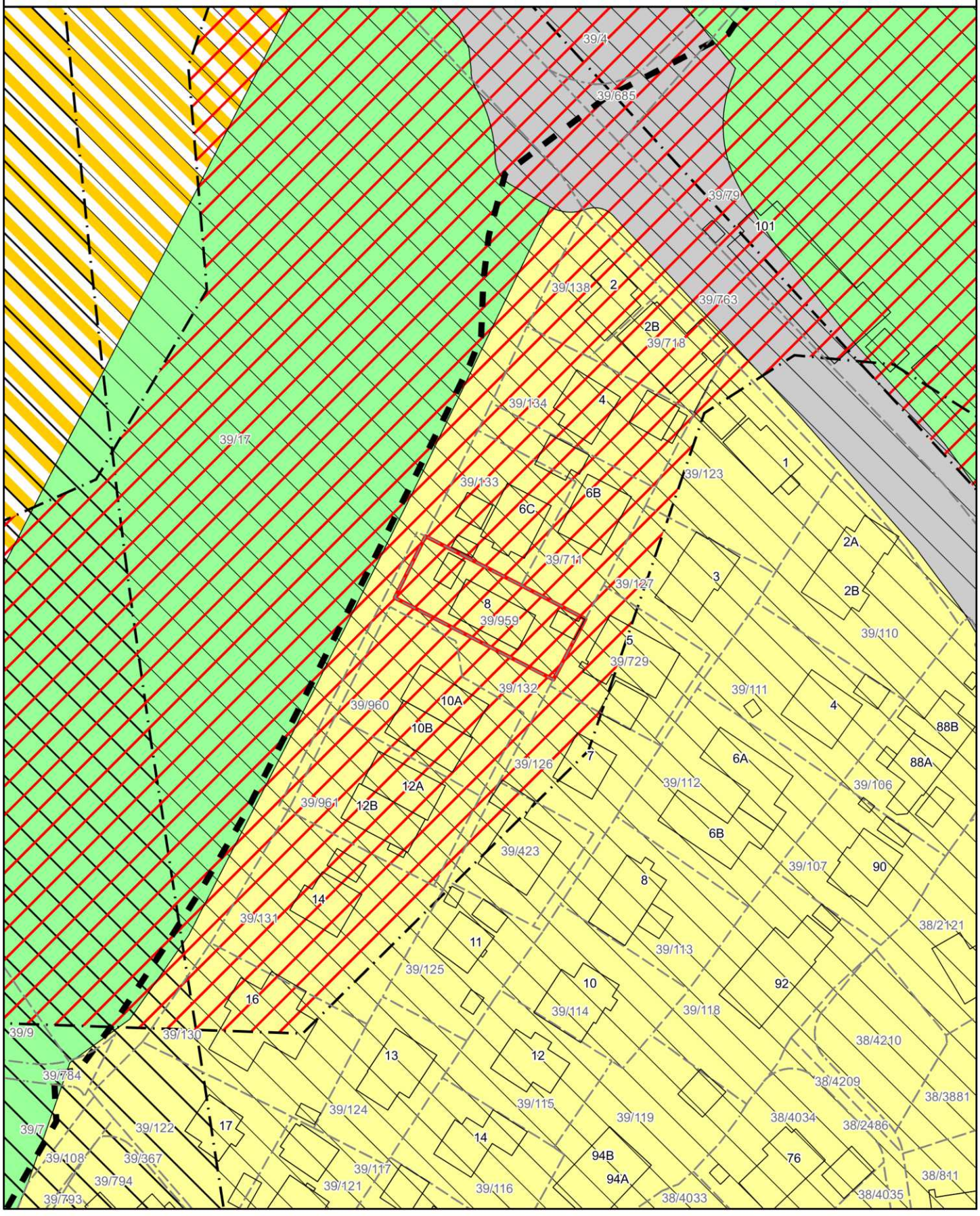
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/959/0/0
Dato: 2026-06-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

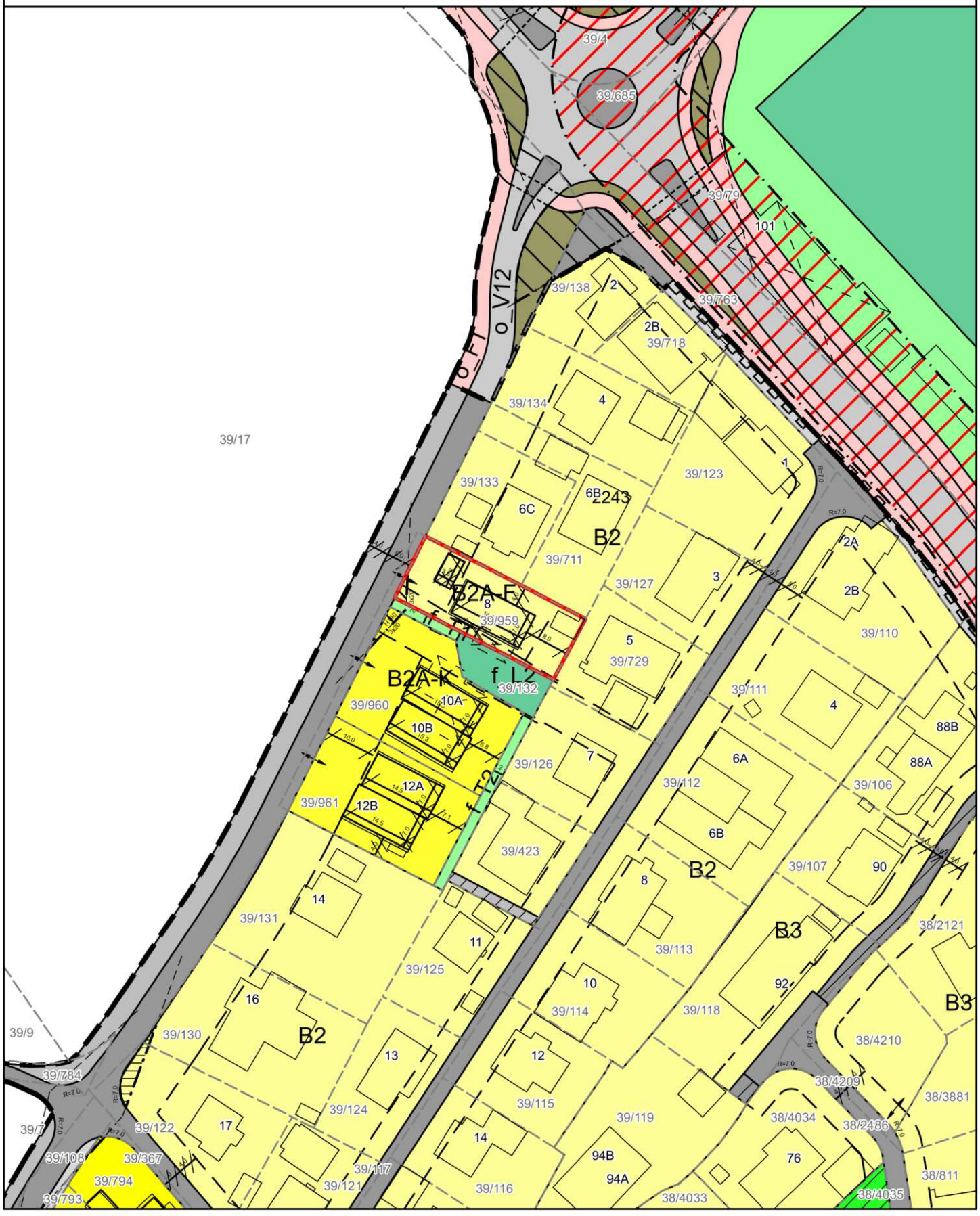


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/959/0/0
Dato: 2026-06-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2243
Ikrafttredelsesdato: 11.5.2009

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	39	**Bruksnr**	959	**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	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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	472.96 kvm
Hensynsonenavn	H320_2
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	472.96 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	472.96 kvm
Omrnavn	B44
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2243
Navn	Reguleringsplan for Tvaraberget
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/11/2009 00:00:00
Bestemmelser	2243 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	7.43 kvm
Hensynsonenavn	H140
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	B2
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	472.94 kvm
Feltnavn	B2A-F
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_T1
Rparealformal	3031 - Turveg
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	f_L2
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Bestemmelser for
plan 2243, Tvaraberget, Madla bydel

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 11.05.09 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 17.12.2020	Tillegg til § 5	pbl § 12-14

§1. Formål
Formålet med planen er å fastsette rammer for videre utvikling i området, samtidig som bokvaliteter sikres og trafikksikkerhet utbedres.

§2. Rekkefølgekrav
Byggetillatelse for nye boliger i Regimentveien 86, 88, 90, 92 og 94, (gnr/bnr: 38/2486, 38/3881, 38/881, 38/2931, 39/106, 39/107, 39/118, 39/119) kan ikke gis før ny adkomstvei til Regimentveien er opparbeidet.
Byggetillatelse for nye boliger i Tvaraberget kan ikke gis før Tvaraberget er stengt mot Regimentveien og ny snuplass og vei er opparbeidet i henhold til plan.

§3. Krav til byggesøknad
I byggesøknaden skal det følge snittegninger som viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse.

§4. Fellesbestemmelser
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved videre utbygging i området.

§5. Byggeområder

Felt B1. Konsentrert småhusbebyggelse

- Området skal bebygges med 3 boliger i 2 etasjer + kjeller.
- Boliger og garasjer/carporter skal plasseres innenfor viste omriss av planlagt bebyggelse iht. plankartet.
- Boligene skal oppføres med skrå takflater.
- Maks gesimshøyde er 6,1 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks mønehøyde er 6,9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Garasjer/carport skal arkitektonisk tilpasses boligene og oppføres med pulttak.
- Maks størrelse for garasjer/carporter er 20m2.
- Bygning som plasseres nærmere tomtegrense enn 4 meter må tilfredstille gjeldende tekniske forskrifter ved brannsmitte mellom bygninger.
- Ved plassering av garasjer/carport i nabogrense må det tinglyses vedlikeholdsrett for fasader i nabogrense fra berørte boligeiendommer.

Felt B2 og B3. Frittliggende småhusbebyggelse.

- De enkelte tomtene kan bebygges med bolighus i maksimum to etasjer, og med en boenhet.
- Ved deling av tomt skal størrelsen på gjenværende og nye tomter ikke være mindre 500m2.
- Dersom tomten er større eller lik 700m2 kan det tillates maksimalt to boenheter.
- Felt B2: %BYA=28% for eneboliger. %BYA= 30% for tomannsboliger.
- Felt B3: %BYA =30% for eneboliger og %BYA = 35% for tomannsboliger.
- Boligene skal primært oppføres med saltak, men andre takformer kan godkjennes der det arkitektonisk er tilpasset omgivelsene .
- Bygningene skal ha møneretningene primært langs terrengkotene, og med samme orientering som nabobebyggelsen.
- Maks gesimshøyde er 5,2 meter målt fra gjennomsnitt eksisterende terreng.
- Maks mønehøyde er 7 meter målt fra gjennomsnitt eksisterende terreng.
- Maks størrelse for garasjer/carporter er 40 m2.
- Tilbygg/påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

Felt B2A.

- Området skal bebygges med 5 boliger i 2 etasjer, en enebolig og 2 stk. vertikaldelte
- tomannsboliger
- Boliger og garasjer/carporter skal plasseres innenfor viste omriss av planlagt bebyggelse iht. plankartet.
- Boligene skal oppføres med saltak
- Lekeplass f_ L2 med tilhørende turveier skal opparbeides før boligene innenfor B2A-F og B2A-K kan gis brukstillatelse.

B2A_F enebolig

- B2A-F kan bebygges med en enebolig og carport/garasje.
- Maks gesimshøyde er 5,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks mønehøyde er 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal etableres skjermet vestvendt uteplass i 2. etasje på minimum 11 m^2, plassert innenfor omriss planlagt bebyggelse. Uteplassen tillates ikke innglasset.
- Carport/garasje kan plasseres på område merket G på plankart.

Garasjer/carport skal arkitektonisk tilpasses boligene. Maks gesimshøyde for frittstående carport/garasje er 3,0 meter.

B2A-K tomannsboliger

- B2A-K kan bebygges med 2 vertikaldelte tomannsboliger, 4 boenheter.
- Maks gesimshøyde er 5,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks mønehøyde er 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Hver bolig skal ha en skjermet vestvendt uteplass i 2. etasje på minimum 11 m^2, plassert innenfor omriss planlagt bebyggelse. Uteplassen tillates ikke innglasset.
- Carport/garasje skal plasseres innenfor omriss planlagt bebyggelse, og gjesteparkering i forlengelse av denne på utsiden. Det skal etableres felles manøverplass inne på tomten.
- Bygning som plasseres nærmere tomtegrense enn 4 meter må tilfredsstille gjeldende tekniske forskrifter for å hindre brannsmitte mellom bygninger.

§6.Offentlige trafikkområder
Veier, gang- og sykkelvei m.m. skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

§7. Spesialområder
Det skal være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilliggende veiplan innenfor alle frisiktsoner.

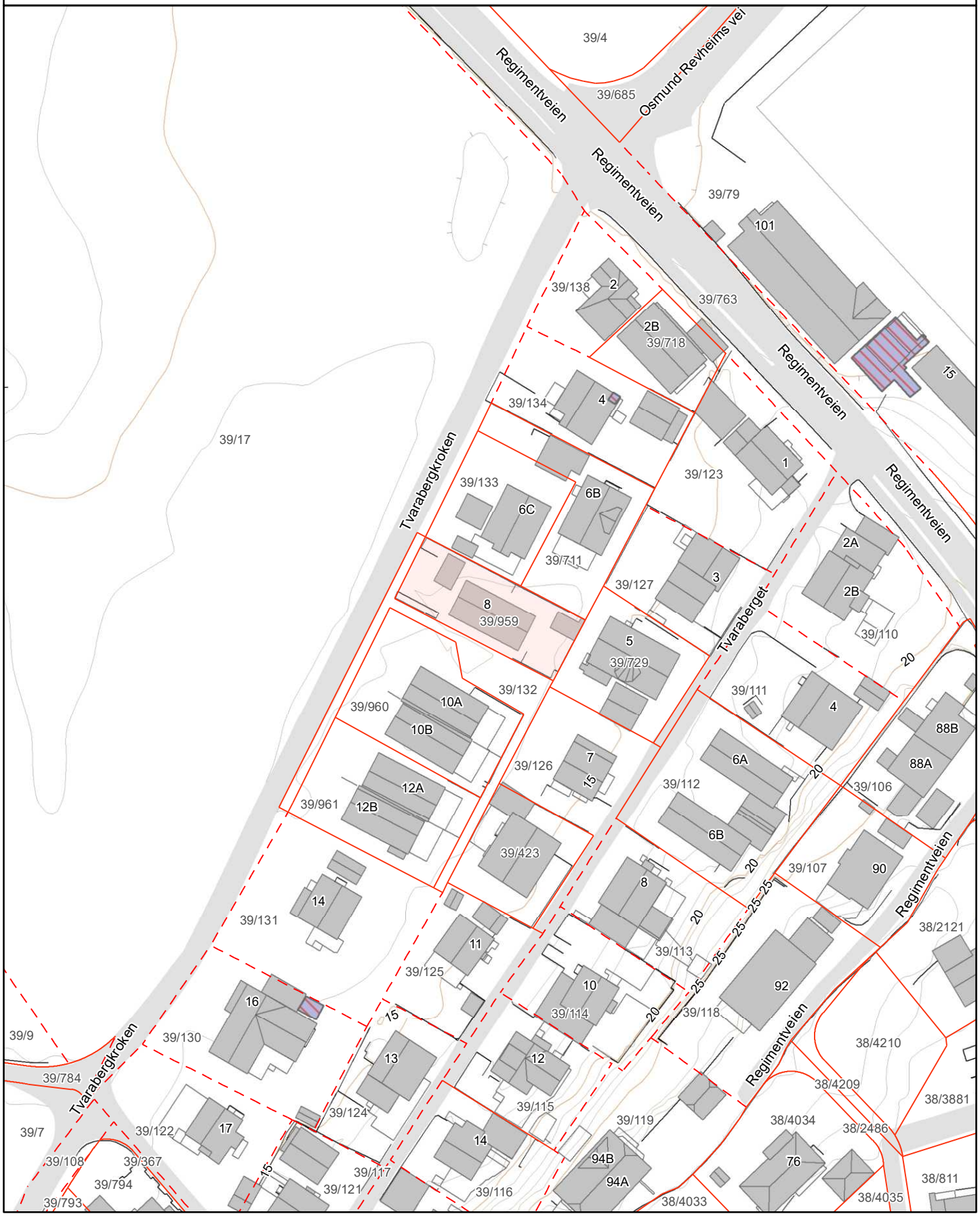
§8. Fellesområder
Felles avkjørsel.
Veien er felles for alle eiendommene som veien går over samt for de eiendommene veien fører frem til.

Felles lek
Lekeplassene skal opparbeides for å gi varierte aktivitetsmuligheter, og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Lekeplass FL1 og f_L2 er felles for felt B1, B2 og B2A. Lekeplass 3 er felles for felt B3.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/959/0/0
Dato: 2026-06-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/959/0/0
Dato: 2026-06-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Tvarabergkroken 8, 4045 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/39/959/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 473 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.06.2026

N



Matrikkelkart

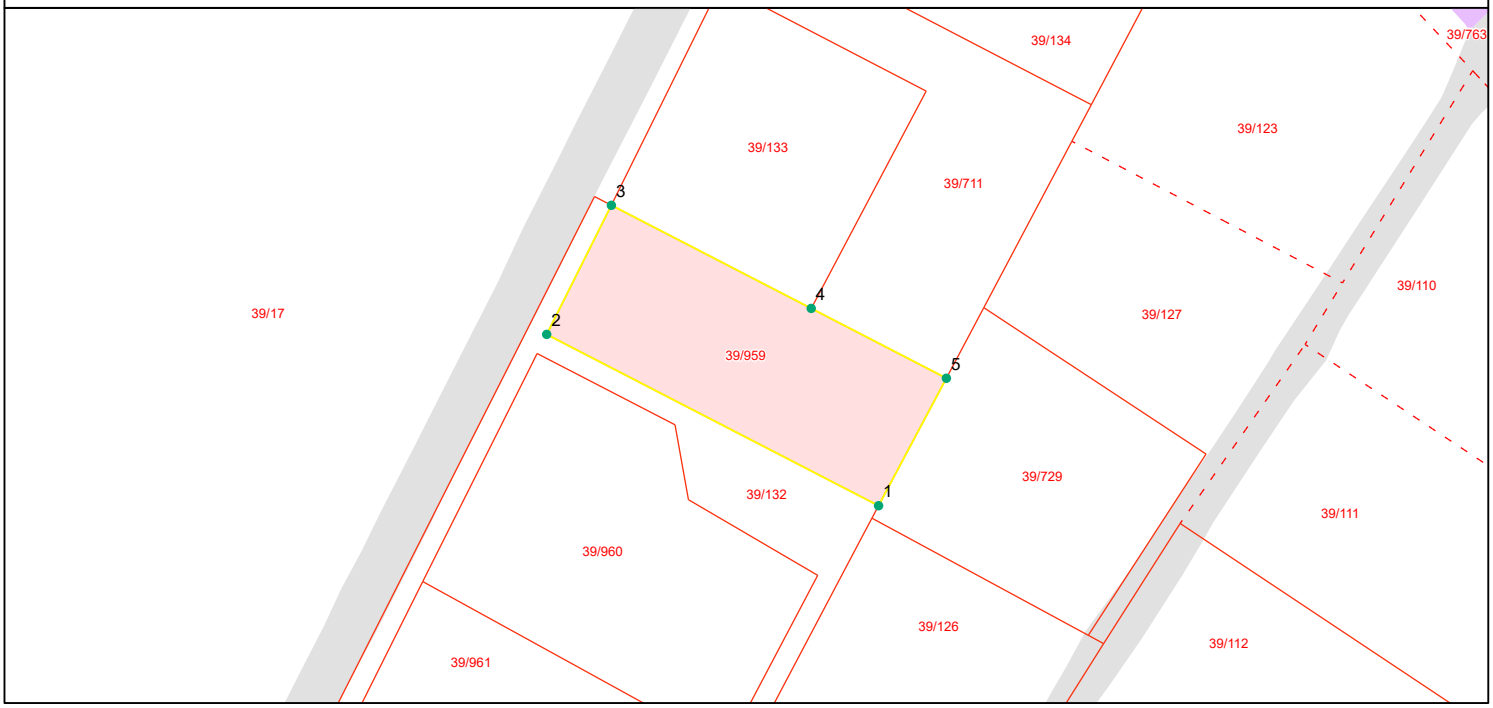
Adresse: **Tvarabergkroken 8, 4045 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/39/959/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 473 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 05.06.2026

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: 473 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539018.64	307306.99	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	34.98	0
2	6539034.66	307276.01	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	13.54	0
3	6539046.73	307282.05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.06	0
4	6539037.09	307300.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.25	0
5	6539030.56	307313.32	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	13.54	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.06.2026 14:53

Eiendom 1103-39/959

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	13.07.2022	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	473 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	39	Beregnet areal	473	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	959	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tvarabergkroken 8	4045 Hafrsfjord	Klakk	Hafrsfjord	Hafrsfjord

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
18.02.2022	Oppmålingsforretning	1103-39/133	Berørt	0
		1103-39/729	Berørt	0
		1103-39/959	Mottaker	473
		1103-39/132	Avgiver	-473
		1103-39/17	Berørt	0
		1103-39/711	Berørt	0
08.07.2022	Annen forretningstype	1103-39/959	Avgiver	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300853512			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.02.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	19/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	19/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	21/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	19/0	19/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	300853513			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.02.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	176/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen

Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	176/0	Energikilde	oppvarming Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	104/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	176	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	92/0	0/0	92/0
H02	Hovedetasje	0	84/0	0/0	84/0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	10.06.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	39	Bnr:	959	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Tvarabergkroken 8 4045 Hafrsfjord						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☐	
Privat vei	☒	39/17
Felles privat vei	☒	39/132
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:	

* 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.

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Novaform AS
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES

Dato: 28.06.2022
Saksnummer: 21/06025-8
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 39/132 - enebolig med garasje

Byggestedsadresse	Tvarabergkroken 8
Ansvarlig søker	Novaform AS
Tiltakshaver	Jadarhus AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 14.06.2022.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24.02.2021.
Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 30.03.2022.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

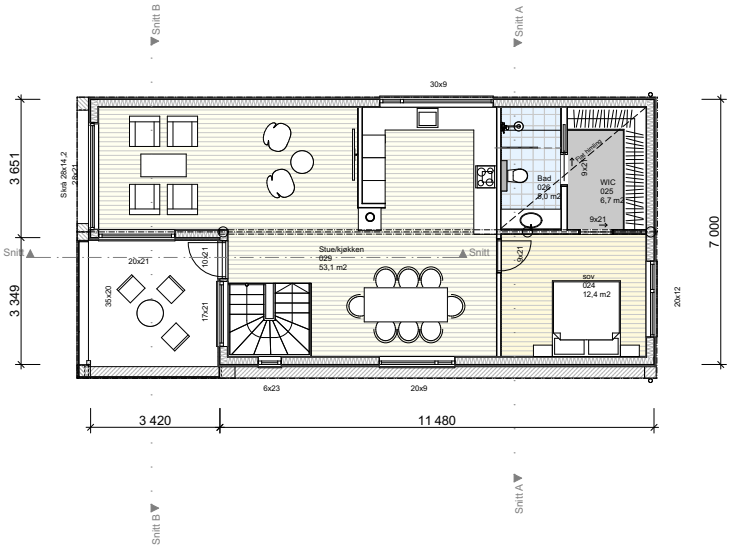
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Arne Martin Skjerpe
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



Bygningsareal	Areal	
BRA 1 etasje uten garasje	92,6	m2
BRA 2 etasje	83,7	m2
Sum areal	176,3	m2
BYA Bolig	104	m2
BYA Garasje	21	m2
Sum BYA	125	
Tomt	473	m2
Utnyttelse av tomt	26,4	%

Prosjekt:
Bolig nr 5 Enebolig

Kontroll prosjekt:
Sign: Kontrollr.:

Tiltakshaver:
Jadarhus as
Tvarabergkroken 10
, Stavanger

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festen

Jadarhus

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

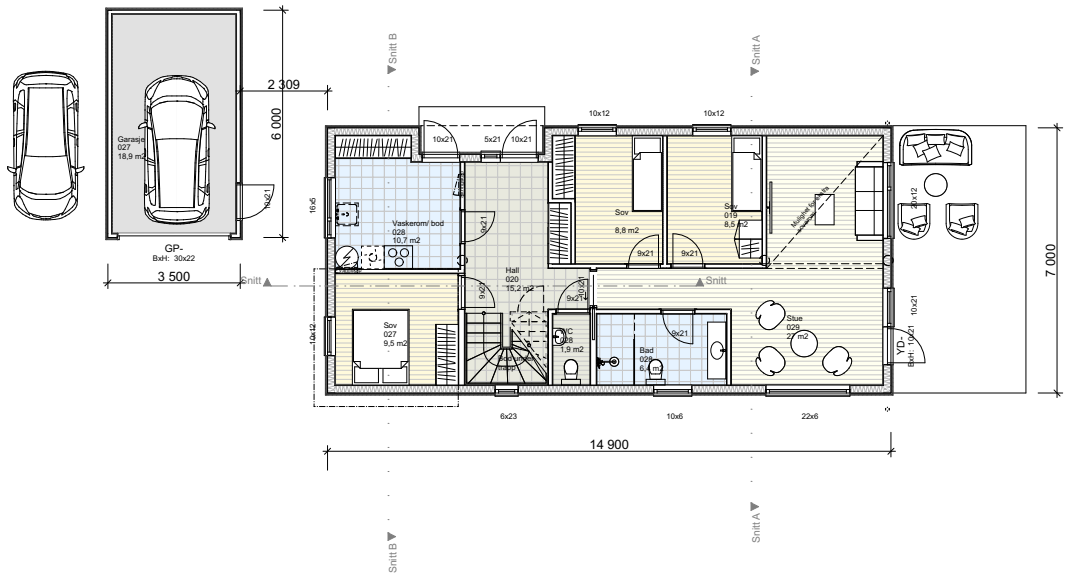
Dato:
25.01.21

Tegning:
Plan 2. Etasje

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-02

Rev.:
-



Bygningsareal	Areal	
BRA 1 etasje uten garasje	92,6	m2
BRA 2 etasje	83,7	m2
Sum areal	176,3	m2
BYA Bolig	104	m2
BYA Garasje	21	m2
Sum BYA	125	
Tomt	473	m2
Utnyttelse av tomt	26,4	%

Prosjekt:
Bolig nr 5 Enebolig

Kontroll prosjekt:

Tiltakshaver:
Jadarhus as
Tvarabergkroken 10
, Stavanger

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festen

Jadarhus

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
25.01.21

Tegning:
Plan 1. Etasje

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A20-01

Rev.:
-

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\morte\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget.Enebolig nr 2 høyde.pln



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest

Prosjekt: **Bolig nr 5 Enebolig**	Kontroll prosjekt: Kontroll:
Tiltakshaver: **Jadarhus as** **Tvarabergkroken 10** **, Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festen**
Jadarhus	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.01.21**
Tegning: Fasader 1	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-01** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\morte\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget.Enebolig nr 2 høyde.pln





1:100 Fasade Øst

Prosjekt: **Bolig nr 5 Enebolig**	Kontroll prosjekt: Sign: Kontroll:
Tiltakshaver: **Jadarhus as** **Tvaraberghroken 10** **, Stavanger**	Gnr./Bnr./Festenr.: **Gnr/Bnr/Festen**
Jadarhus	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.01.21**
Tegning: Fasade 2	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A40-02** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\morte\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget.Enebolig nr 2 høyde.pln









Prosjekt:
Bolig nr 5 Enebolig

Tiltakshaver:
Jadarhus as
Tvarabergkroken 10
, Stavanger

Kontroll prosjekt:
Sign: Kontroll:

Gnr./Bnr./Festenr.:
Gnr/Bnr/Festen

Jadarhus

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato:
25.01.21

Tegning:
Enkel 3D

Målestokk:
1:303,030

Tegningsnr.:
A40-05

Rev.:
-



Hager til hver tomt må tilpasses i forhold til fall ved eks høyder til vei,nabogrense, sti og lekeplass

+14,00	Prosjektert høyde
(+13,95)	Eksisterende høyde
	Innkjørsel
	Armert gresse
	gresse
	Belegningstein
	Bolig
	Treplattinger
	Grus
	Skråning
	garasje
	Eks hekk
	Sandfanger
	Eiendomgrense
	Fall gårdsrom med min 2 cm pr meter

Prosjekt
tvaraberget

Tiltakshaver
Jadarhus as
Tvaraberggkroken 10
Stavanger Kommune

Gnr./Bnr./Festenr.
39/132

Jadarhus

© Alle opphavsrettigheter tilhører utførende for prosjektering, tegning eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato
25.01.21

Tegning
Utomhusplan

Målestokk
1:200, 1:150

Tegningsnr.
A10-02

Rev.
-

DAGBOKFØRT
87 16800
17.09.87 16800
BYFOGDEN I
STAVANGER

AVTALE OM OMLEGGING AV KLOAKKLEDNING OVER GNR. 39, BNR. 132 I STAVANGER.

Mellom Kjell H. Thomassen, eier av gnr. 39, bnr. 132 i Stavanger

og

Johnny Ånderå, eier av gnr. 39, bnr. 127 i Stavanger

er det inngått slik

a v t a l e :

1. Kjell H. Thomassen samtykker i at Johnny Ånderå får anlegge vann- og kloakkledning over gnr. 39, bnr. 132 slik som inntegnet på vedlagte kartskisse. Ledningene skal anlegges innenfor en avstand fra nabogrensen på max. 2,5 meter.

2. Brukerne av eksisterende kloakkledning over gnr. 39, bnr. 132 må skriftlig samtykke i omleggingen.

3. Eventuelle kummer i forbindelse med at eksisterende kloakk blir nedlagt og omlagt, skal anlegges på Ånderås eiendom.

4. Uten vederlag til Johnny Ånderå skal det avsettes en stikkledning til det som senere vil bli Tvaraberget 8 slik som inntegnet på vedlagte kartskisse. Stikkledningen skal avsettes innenfor eksisterende granhekk. Senere tilkobling til denne skal være refusjonsfri.

5. I forbindelse med anleggingen av ny kloakk, skal trafikken på eiendommen kun foregå i grøftetrasseen. Videre skal all overflødig masse bortkjøres. Massen i grøften skal stampes og plenfrø isåes. Det må særlig tas hensyn til at granhekken ikke blir beskadiget.

Jeg bekrefter at denne gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument som blir tinglyst.
Thorstein Furuseth
advokat

Stavanger, 10. september 1987

Kjell H. Thomassen

Kjell H. Thomassen

Johnny Ånderå

Bjørg S. Thomassen

Bjørg S. Thomassen, hjemmelshaver

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/947/102
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 09:57

Nr. 947/1955

S k j ø t e.

Undertegnede, Bjarne W. Revheim, f. 3/9-1917 skjøter og overdrar herved min eiendom

g.nr. 39 br.nr. 132 "Grotun" av Revheim i Madla

til

Kjell Hamre Thommassen, f. 18/5-1932

Kjøpesummen kr. 7.000,- sjutusenkroner - er ordnet.

Eiendommen har gjerdeplikt langs nordaustre og nordvestre side av eiendommen.

Eiendommen som ligger til kanalen har vegrett langs kanalen over mine øvrige eiendommer br.nr. 130, 131, 133, 134 og 122 og disse bruksnummer har vegrett over br.nr. 132.
Jeg har intet med opparbeidelsen eller vedlikeholdet av denne veg.

Revheim 19 mars 1955.

Bjarne W. Revheim
sign.

At Bjarne W. Revheim har underskrevet skjøtet og at han er over 21 år attesteres.

Arne Pedersen sign
o.r. sakfører.

SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 9267269[illegible]

Doknr: 752815 Tinglyst: 07.07.2022
STATENS KARTVERK

Tinglysingsutdrag

Sak:	22-043397RFA-JSRO/ Tvarabergkroken
Gnr.:	39
Kommune:	Stavanger
Saken gjelder:	Rettsutgreiing

Avsluttet ved jordskifteretten: 24.05.2022

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

Dato: 24.05.2022

Sted: jordskifterettens lokaler, Gartnerveien 4, Hillevåg, Stavanger

Sak: 22-043397RFA-JSRO/ Tvarabergkroken

Kravet gjelder: Rettsutgreiing

Rettsmekler: Overingeniør Tor Martin Norland

Teknisk utreder: Overingeniør Lars Tore Gustavsen

Protokollfører: Overingeniør Tor Martin Norland

Saken er krevd av: Jadarhus AS

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Astrid Sundal	Advokat Edvard Årstad	Stavanger (1103)	39	17
Jadarhus AS	Advokat Ine Knutsen Stenevik	Stavanger (1103)	39	132

RETTSMEKLINGSPROTOKOLL

.....utelatt.....

Partene ble enige om følgende

rettsforlik:

1. Jadarhus AS som eier av gnr. 39 bnr. 132 i Stavanger kommune betaler kr. 135 000 til Astrid Sundal som eier av gnr. 39 bnr. 17 i Stavanger kommune. Beløpet forfaller til betaling innen 14 dager fra dags dato, og betales til klientkonto 3260.07.47338.
2. Partene har blitt enige om at grensen mellom gnr. 39 bnr. 132 i Stavanger kommune og gnr. 39 bnr. 17 i Stavanger kommune grensejusteres i henhold til vedlagte kart.
3. Gnr. 39 bnr. 132 i Stavanger kommune og eiendommer som fradeles denne eiendommen, har veirett på eksisterende vei, Tvarabergkroken, som ligger på gnr. 39 bnr. 17 i Stavanger kommune.
4. Hver av partene dekker sine sakskostnader.
5. Kostnadene til jordskifteretten på kr. 5 042 dekkes med en halvpart på hver av partene.
6. Partene er enige om at saken ved dette er endelig avgjort, slik at ingen av partene kan fremsette andre krav mot hverandre i relasjon til denne saken som gjelder grensetvist og rettsutgreiing.

Jadarhus AS ved Rune Løge (signatur)

Arne Sundal (signatur)

Tor Martin Norland (signatur)


SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT
Grensekart over
TVARABERGKROKEN
i Stavanger kommune
Kun grenser fastsatt av jordskifteretten er rettsgyldige
307250
307300
6539050
6539000
39/134
39/133
39/711
39/127
39/729
39/17
39/132
39/126
39/112
39/423
39/113
39/131
39/125
39/114
M4
M1
1
2
3
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Umerka punkt
Fastlagt eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
SAK NR. 22-043397RFA
Avslutta 24.05.2022
Blad 1 av 1
Teknisk utreder -
Overingeniør Lars Tore Gustavsen
0 5 10 meter 15 20 25
Målestokk 1:500
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt

Grense 1
Eiendom til venstre: Ukjent
Eiendom til høyre: Ukjent

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
M1	Off. godkj. grensemerke i jord			6538993,06	307255,20
		331,18	2,01		
2	Umerket grensepunkt			6538994,00	307253,43
		29,78	59,98		
3	Umerket grensepunkt			6539047,55	307280,47
		130,37	1,78		
M4	Off. godkj. grensemerke i jord			6539046,73	307282,05

24.05.2022

Tor Martin Norland (signatur)

KJENNELSE

Dato:

Sted: Stavanger

Sak: 22-043397RFA-JSRO/ Tvarabergkroken

Saken gjelder: Rettsutgreiing, subsidiært skjønn etter vegloven

Rettens leder: Jordskiftedommer Torbjørn Hjartåker

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Saksøker				
Jadarhus AS	Advokat Ine Knutsen Stenevik	Stavanger (1103)	39	132
Saksøkt				
Astrid Sundal	Advokat Edvard Årstad	Stavanger (1103)	39	17

Kjennelse

Retten skal heve saken etter inngått forlik under rettsmekling, jf. jordskifteloven § 6-23, andre ledd, bokstav b.

……..utelatt……

Retten er etter dette kommet til slik

slutning:

Sak 22-043397RFA-JSRO/ Tvarabergkroken heves

* * *

Tinglysing og matrikkelføring
Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Stavanger (1103)	39	17		0
Stavanger (1103)	39	132		0

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører (kommunen).

Sak 22-043397RFA-JSRO/ Tvarabergkroken er avsluttet.

Torbjørn Hjartåker (signatur)

Rett utdrag

Åse Kari Haddeland

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Stavanger (1103)	39	17		0
Stavanger (1103)	39	132		0

SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT

Dok 39

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

KARTVERK STATENS
Rett kopi bekreftes

Vår referanse
22-043397RFA-JSRO/

Dato
04.07.2022

Tinglysing - 22-043397RFA-JSRO/ Tvarabergkroken

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Stavanger (1103)	39	17		0
Stavanger (1103)	39	132		0

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726978
Sør-Rogaland jordskifterett
Postboks 1826, 4099 Stavanger

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Sør-Rogaland jordskifterett

Åse Kari Haddeland
rådgiver

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

Postadresse
Postboks 1826, 4099 Stavanger

Besøksadresse
Gartnerveien 4, Stavanger

E-post
jsropost@domstol.no
Internet
www.jordskifte.no

Telefon
51297300
Organisasjonsnr.
926726978

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:
Tvarabergkroken 8, 4045 Hafrsfjord
Gnr. 39, Bnr. 959 og Gnr. 39, Bnr. 132, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260148

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

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

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
