PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

TVARABERGKROKEN 10
A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Tomannsbolig

Tvarabergkroken 10 A, 4045 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 39, bnr. 960, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1070 **Eiendomsverdi ref nr:** UN1784

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig oppført i 2021/2022.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er i normal stand sett i forhold til alder og forventet bruk.

Takhøyde
1.etasje: 240 cm
2.etasje: 199 cm til 358 cm ved skråtak i stue/kjøkken.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav.
Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, gjennomgås denne som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling.
Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden av bygningen. På grunn av manglende sikker tilkomst var det ikke forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon av takflaten. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen.
De synlige delene av taktekkingen fremstår som tilfredsstillende fra bakkenivå, med takstein som ligger fint og uten synlige skader.

Takrenner og beslag er utført i aluminium, og taket har saltak. Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for nærmere inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befaringstidspunktet. TG1 er satt på bakgrunn av de kontrollerte, synlige innvendige overflatene.

Ytterveggene består av bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med stående bordkledning. Kledningen er kontrollert fra bakkenivå, med enkelte stikkprøvekontroller.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt ytterdør med glassfelt samt balkongdører med 3-lags glass fra henholdsvis soverom og stue.

Balkongen er utført med terrassebord og glassrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv, herunder enstavs eikeparkett og 3-stavs parkett på soverom i 1. etasje. Overflatene fremstår i normal stand sett opp mot alder.

Vegger og tak er utført med malte plater, med spileplater på vegg ved entré. Riss i overganger vurderes som normalt sett opp mot alder, da sparkel og akryl kan trekke seg noe sammen ved uttørking.

Etasjeskillene består av betongdekke og trebjelkelag. Kontrollerte punkter er funnet i orden uten større skjevheter.

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre. Det foreligger ferdigattest, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er montert stålpipe med vedovn. Innvendige trapper er utført i lakkert tre, og dørene er malte og glatte. Det er også montert en malt, glatt skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Boligen har to bad og ett vaskerom, alle utført etter TEK 17. Det foreligger ferdigattest for boligen. På bakgrunn av ferdigattesten legges det til grunn at nødvendige samsvarserklæringer er mottatt og håndtert av ansvarlig søker.

Bad 1. etasje:
Badet har flislagt gulv med varmekabler, ca. 1 cm fall på store deler av gulvet og godt fall i nedsenket dusjhjørne. Det er målt 50 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt membranoppbrett bak terskel. Membran er synlig rundt klemringen til sluket. Det er utført fuktsøk på gulv og vegg i dusjsonen uten utslag. Hulltaking er ikke utført da eier ikke har akseptert dette.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, ca. 1,5 cm fall over 2,7 meter og 45 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt membranoppbrett bak terskel. Membran er synlig rundt klemringen til sluket. Det er opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon. Fuktsøk på gulv og vegg ga ingen utslag. Hulltaking er ikke utført da eier ikke har akseptert dette.

Bad 2. etasje:
Badet har flislagt gulv med varmekabler, ca. 1 cm fall over 2,2 meter og godt fall i nedsenket dusjhjørne. Det er målt 35 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt membranoppbrett bak terskel. Membran er synlig rundt klemringen til sluket. Det er utført fuktsøk på vegg i dusjsonen uten utslag. Hulltaking er ikke utført da eier ikke har akseptert dette.

Det er fremvist mail fra utbygger til eier som bekrefter at registrert

Beskrivelse av eiendommen

forhold skal utbedres på bad i 2. etasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har sorte, glatte fronter og laminat benkeplate. Det er montert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp, samt vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten registrerte unormale forhold eller indikasjoner på fukt. Platetoppen har integrert avtrekk med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt gulv med malte plater på vegger og i tak. Det er montert enkel servant og veggmontert toalett med vannstoppsystem under toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vanninstallasjoner utført med rør-i-rør, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje i vannfordelerskapet ved befaring. Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgraden er satt ut fra at funksjonen er ivaretatt.

Boligen har balansert ventilasjon. Det anbefales service av ventilasjonsanlegget omtrent hvert 5. år og filterskift minimum én gang årlig.

Det er montert varmepumpe, lokalisert i trappen ved stuen, samt varmtvannsbereder på vaskerommet.

Det elektriske anlegget er kun kontrollert gjennom en forenklet og begrenset kontroll. Det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke avdekkes ved denne typen undersøkelse. Ved behov anbefales en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Der gulvkonstruksjonen ligger over terrengnivå og på drenerende masser, er det normalt ikke behov for drensledning. For gulv under terrengnivå bør det være etablert tilfredsstillende fuktsikring og drenering.

Betonggrunnmur. Grunnmuren er ikke synlig for inspeksjon, da den er tildekket med beslag. Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

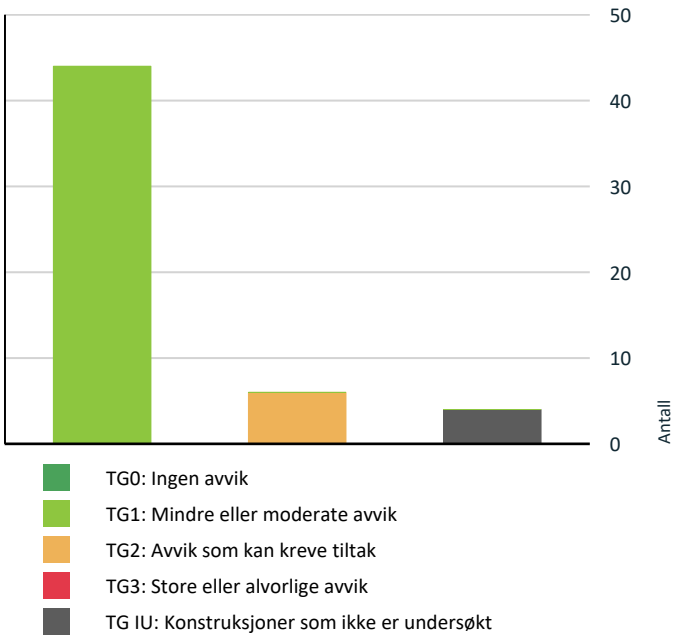
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører - 1 Gå til side

Skyvedøren til TV-rommet har mer slitasje enn det som anses som normalt.
Døren inn til toalettet må justeres for å unngå at den tar i karmen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i lister ved skyvedør.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Oppkant til skyvedør er målt til ca. 3 mm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Avtrekket ved balansert ventilasjon fungerer ikke som det skal, og det er heller ikke vindu i våtrommet som kan åpnes.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert svelling av platen under kjøleskapet, og pappen under laminat benkeplaten har begynt å løsne.
Fronten på oppvaskmaskinen er løs.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden av bygningen. På grunn av manglende sikker tilkomst var det ikke forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon av takflaten. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen.

De synlige delene av taktekkingen fremstår som tilfredsstillende fra bakkenivå, med takstein som ligger jevnt og uten synlige skader.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag i aluminium.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak. Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket sperrekonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon med mindre det gjøres destruktive inngrep – noe som ikke er utført.
Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens på befaringsdagen ved visuell kontroll av de innvendige takflatene.
TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte synlige innvendige overflater.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller samt kontroll av musesperrer på utsatte steder.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Balkongdør ut fra soverom med 3-lags glass.
Balkongdør ut fra stue med 3-lags glass.
B30 branndør fra vaskerom ut til garasje.
Elektrisk garasjeport.

Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med terrassebord og glassrekkverk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Treterrasse på baksiden av huset.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Slipt betong på gulv i garasje.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.
Spileplater på vegg ved entré.
OSB plater på vegger og tak i garasje.
Riss i overganger vurderes som normalt i forhold til alder, da sparkel og akryl kan trekke seg noe sammen over tid ved uttørking og bevegelser i konstruksjonen.
Forholdet kan utbedres med ny akrylfuge og maling dersom ønskelig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke og trebjelkelag.
Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter på kontrollerte punkter.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er ferdigattest på boligen. For at ferdigattest skal foreligge skal det være sendt inn samsvarerklæring for utført betongarbeid med montert radonsperre.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipe med vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp med sort rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Malt glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Skyvedøren til TV-rommet har mer slitasje enn det som anses som normalt.
Døren inn til toalettet må justeres for å unngå at den tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

TG2 er gitt på grunn av slitasje på skyvedøren til TV-rommet samt behov for justering av døren inn til toalettet, som tar i karm. Tiltak anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon og begrense videre slitasje.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 17.
Ferdigattest på boligen foreligger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for tiltaket.
Ved søknad om ferdigattest skal ansvarlig søker ha innhentet samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse fra de ansvarlige foretakene.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusj.
Våtromsplater bak vask.
Resterende vegger og himling med malte plater.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Oppkant ved dør er målt til 15mm.
Ca. 1 cm fall på store deler av gulvet. Godt fall i nedsenket dusjhjørne.
50 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel..

1.ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Synlig membran rundt klemring i sluk.
Ukjent tettesjikt bak fliser på vegg i dusjhjørne.

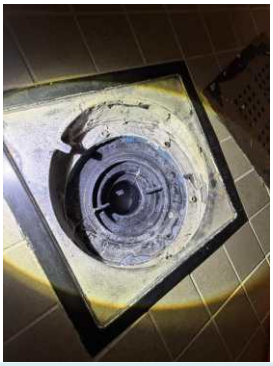
1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier har ikke akseptert hulltaking da boligen er fra 2022.
Det er utført fuktsøk på gulv og vegg i dusjsonen uten utslag.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 17.
Ferdigattest på boligen foreligger.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for tiltaket.
Ved søknad om ferdigattest skal ansvarlig søker ha innhentet samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse fra de ansvarlige foretakene.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Oppkant til begge dører er målt til ca 18 og 27 mm.
Ca. 1,5 cm fall på 2,7m.
45 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel..

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.
Det er montert høyskap på to av veggene.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Eier har ikke akseptert hulltaking da boligen er fra 2022.
Det er utført fuktsøk på gulv og vegg i dusjsonen uten utslag.

Vurdering av avvik:

• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 17.
Ferdigattest på boligen foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for tiltaket.
Ved søknad om ferdigattest skal ansvarlig søker ha innhentet samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse fra de ansvarlige foretakene.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen og baderomsplater på vegg ved vask.
Malte plater på resterende vegger og i taket.

Det er fremvist mail fra utbygger til eier som bekrefter at forholdet skal utbedres.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i lister ved skyvedør.

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Lister rundt skyvedør har trukket til seg vann, og det er målt 100 % fuktighet nederst på listen med Protimeter MMS3.
Skadet listverk bør skiftes ut, og årsaken til fuktpåvirkningen bør utbedres for å unngå videre skadeutvikling og risiko for sopp- og råteskader.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Oppkant til skyvedør er målt til ca 3 mm.
Ca. 1 cm fall på 2,2m. Ok fall i nedsenket dusjhjørne.
35 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Det er fremvist mail fra utbygger til eier som bekrefter at forholdet skal utbedres.

Vurdering av avvik:

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

Oppkant til skyvedør er målt til ca. 3 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det er målt 3 mm oppkant ved skyvedør, noe som er under kravet på minimum 15 mm. Dette medfører økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell vannansamling på gulvet.
Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig oppkant og tilfredsstillende fallforhold, for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Det er fremvist mail fra utbygger til eier som bekrefter at forholdet skal utbedres.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avtrekket ved balansert ventilasjon fungerer ikke som det skal, og det er heller ikke vindu i våtrommet som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller reparere funksjonen for forsert ventilasjon slik at tilstrekkelig luftutskifting oppnås. Dersom dette ikke er tilstrekkelig, bør det vurderes supplerende tiltak for ventilasjon for å sikre tilfredsstillende fukthåndtering i rommet.

TG2 er gitt på grunn av mangelfull ventilasjonsfunksjon i våtrommet. Tilleggsfunksjonen for forsert ventilasjon i det balanserte ventilasjonsanlegget er ikke operativ, og våtrommet har heller ikke vindu som kan åpnes for ekstra lufting ved behov. Forholdet kan medføre redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales å utbedre funksjonen for forsert ventilasjon for å sikre tilfredsstillende ventilasjon av rommet.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Eier har ikke akseptert hulltaking da boligen er fra 2022.
Det er utført fuktsøk på vegg i dusjsonen uten utslag.

Vurdering av avvik:
• For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Sorte fronter med laminat benkeplate.
Det er montert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling av platen under kjøleskapet, og pappen under laminat benkeplaten har begynt å løsne.

• Fronten på oppvaskmaskinen er løs.

Konsekvens/tiltak
• Forsegling av benkeplaten bør vurderes for å forhindre svelling og skade.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på benkeplaten.
Bytte plate under kjøleskap bør vurderes for å forhindre videre forringelse.

• Fronten på oppvaskmaskinen bør festes på nytt for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade eller funksjonssvikt. Hvis dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og mulig skade på innredningen.

TG2 er gitt på grunn av registrerte skader og slitasje på kjøkkeninnredningen. Det er registrert svelling i platen under kjøleskapet, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Videre er det observert at kantmaterialet/pappen under laminatbenkeplaten har begynt å løsne, og fronten på oppvaskmaskinen sitter løst. Forholdene påvirker innredningens funksjon, utseende og levetid, og utbedring anbefales for å hindre videre forringelse.





Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert avtrekk og kullfilterløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TG2 er gitt fordi kjøkkenet kun er utstyrt med kullfilterventilator og det ikke er etablert annen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Kullfilterventilator resirkulerer luften og fjerner i begrenset grad fuktighet og matos fra rommet sammenlignet med avtrekk til det fri. Forholdet kan medføre økt fukt- og luktbelastning samt påvirke inneklimaet ved matlaging. Oppgradering til mekanisk avtrekk til det fri anbefales for å oppnå en mer effektiv ventilasjonsløsning.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv med malte plater på vegger og tak.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert toalett med vannstoppsystem er montert under, og det er installert vask.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør i rør) som er besiktiget i vannfordeler skap uten synlige tegn på lekkasje på befaringsdag.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er lokalisert i trappen ved stuen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder lokalisert på vaskerom.

Elektrisk anlegg

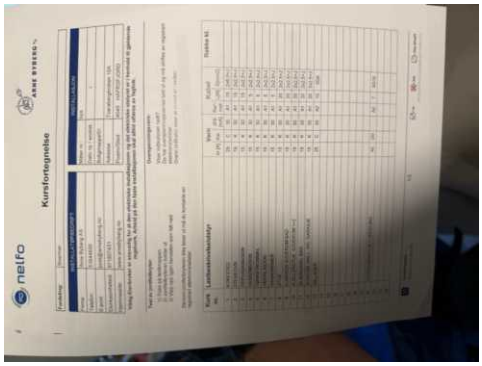
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elbillader lokalisert i garasje.

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.
Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.
Der gulvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggdetaljer 514.221.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren lot seg ikke inspisere da den er tildekket med beslag.
Tilstanden er derfor ikke vurdert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

TOMTEFORHOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

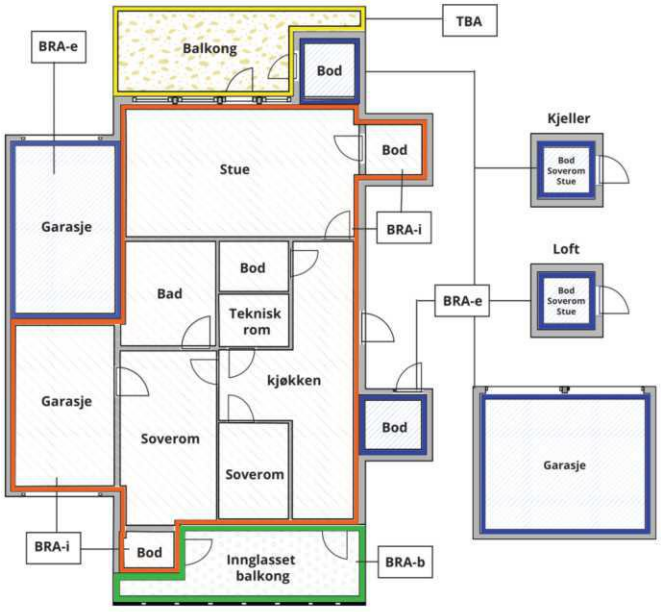
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	99			99	27
2. Etasje	83			83	16
SUM	**182**				**43**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, toalettrom, soverom, tv-stue, soverom 2, soverom 3, garasje, vaskerom, entré		
2. Etasje	Bad, stue/kjøkken, walk-in closet, soverom		

Kommentar

Terrasse på baksiden av huset: 27 m2.
Balkong ut fra stue ca: 16 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppføring av bolig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Maria del Pilar Blazquez	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	39	960		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tvarabergkroken 10 A

Hjemmelshaver

Rubio Ortego Daniel, Blazquez Morcuende Maria Del Pilar

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	
2	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten. I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmer, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.

Energiattest



Adresse	
Tvarabergkroken 10A, 4045 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking **30.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318459**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300853508**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **960**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **182,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **182,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
106,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
97,84 kWh/m²	**18 164 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260173
Addresse	Tvarabergkroken 10 A		
Postnr.	4045	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Daniel Rubio		
Selgers navn	Maria del Pilar Blazquez		

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?

03/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Since 03/22

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

752979877

Våtrom

Initialer selger:
D R
M d

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total new construction under JadrHus, wet rooms plumbing done by Forus Ror. Extension of standard package.

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:

Faktura

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
D R
M d

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total construction done by Jadarhus. Electrical package done by Arne Byberg. Extra options to original package (e.g. car charger). Also additional lamps instalation done by Rogaland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installation of a Heat pump for living room by Rogaland Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.08.2026

Signert av *Daniel Rubio*

Signert av *Maria del Pilar Blazquez*

Initialer selger:
D R
M d

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

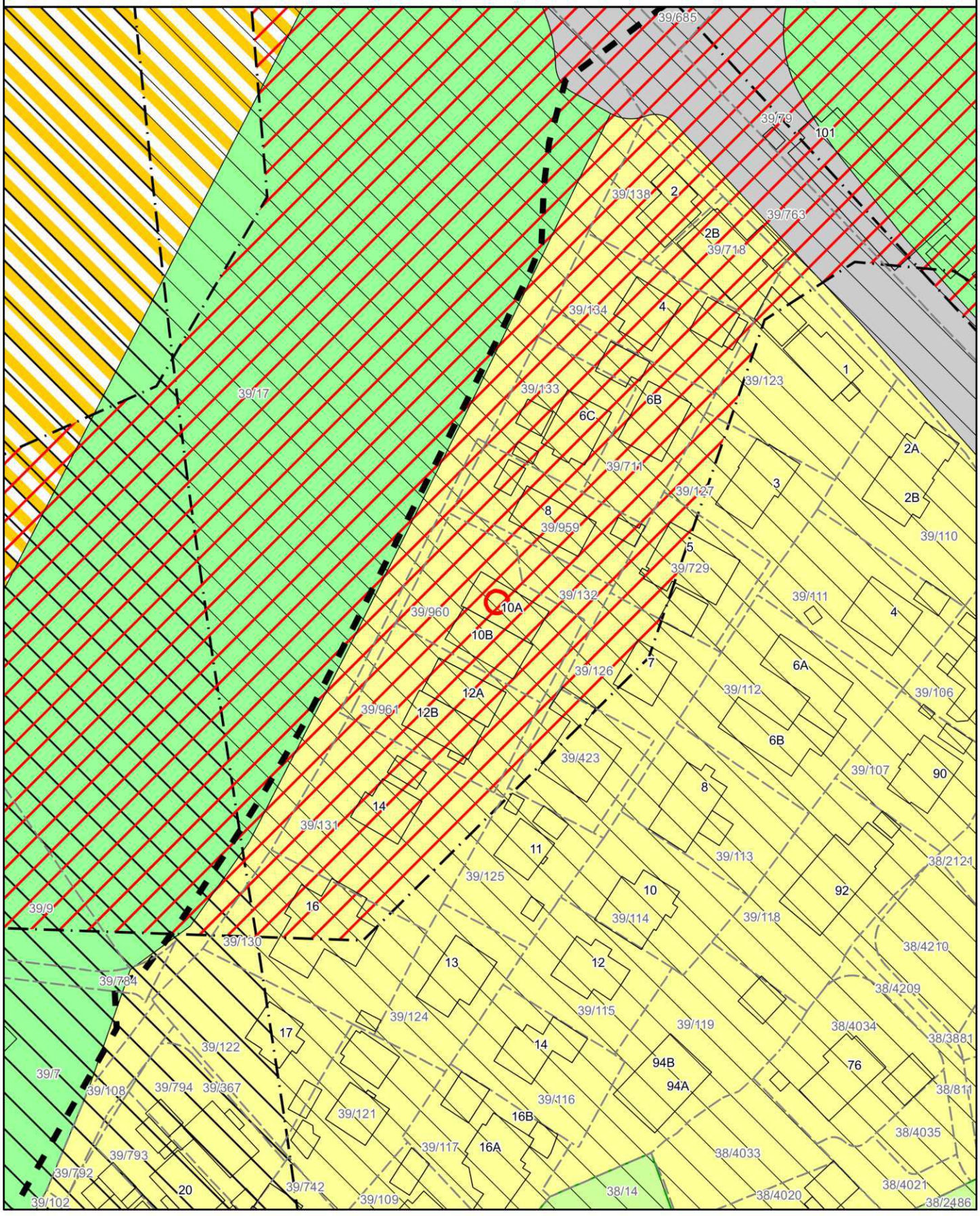
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/960/0/2
Dato: 2026-06-25
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

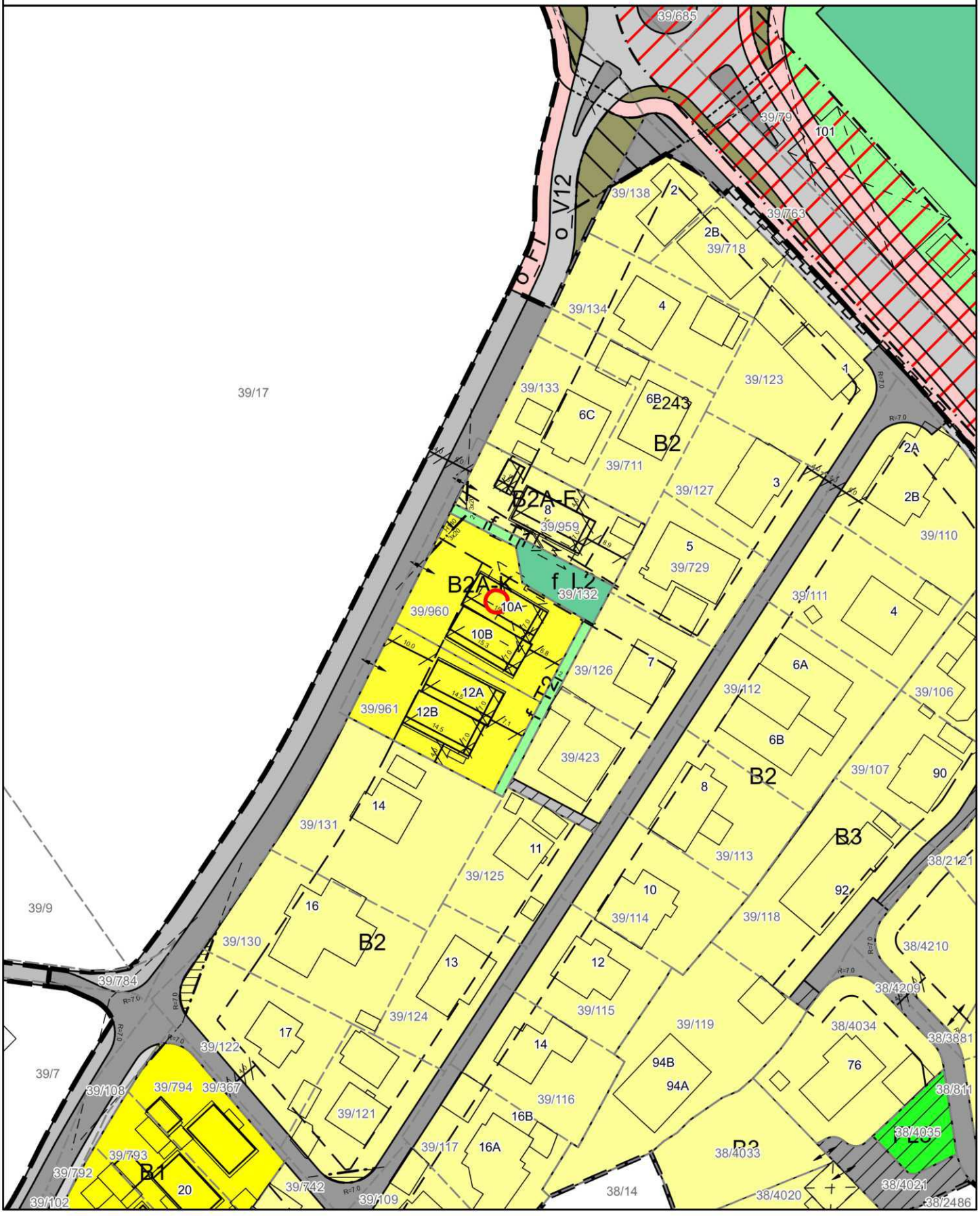


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/960/0/2
Dato: 2026-06-25
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**	960	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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	694.57 kvm
Hensynsonenavn	H320_2
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	694.57 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	694.57 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	12.15 kvm
Hensynsonenavn	H140
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	694.54 kvm
Feltnavn	B2A-K
Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
Areal	0.05 kvm
Feltnavn	f_T2
Rparealformal	3031 - Turveg

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.

Oversiktskart

Adresse: **Tvarabergkroken 10B, 4045 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/39/960/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 695 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2026

N



Matrikkelkart

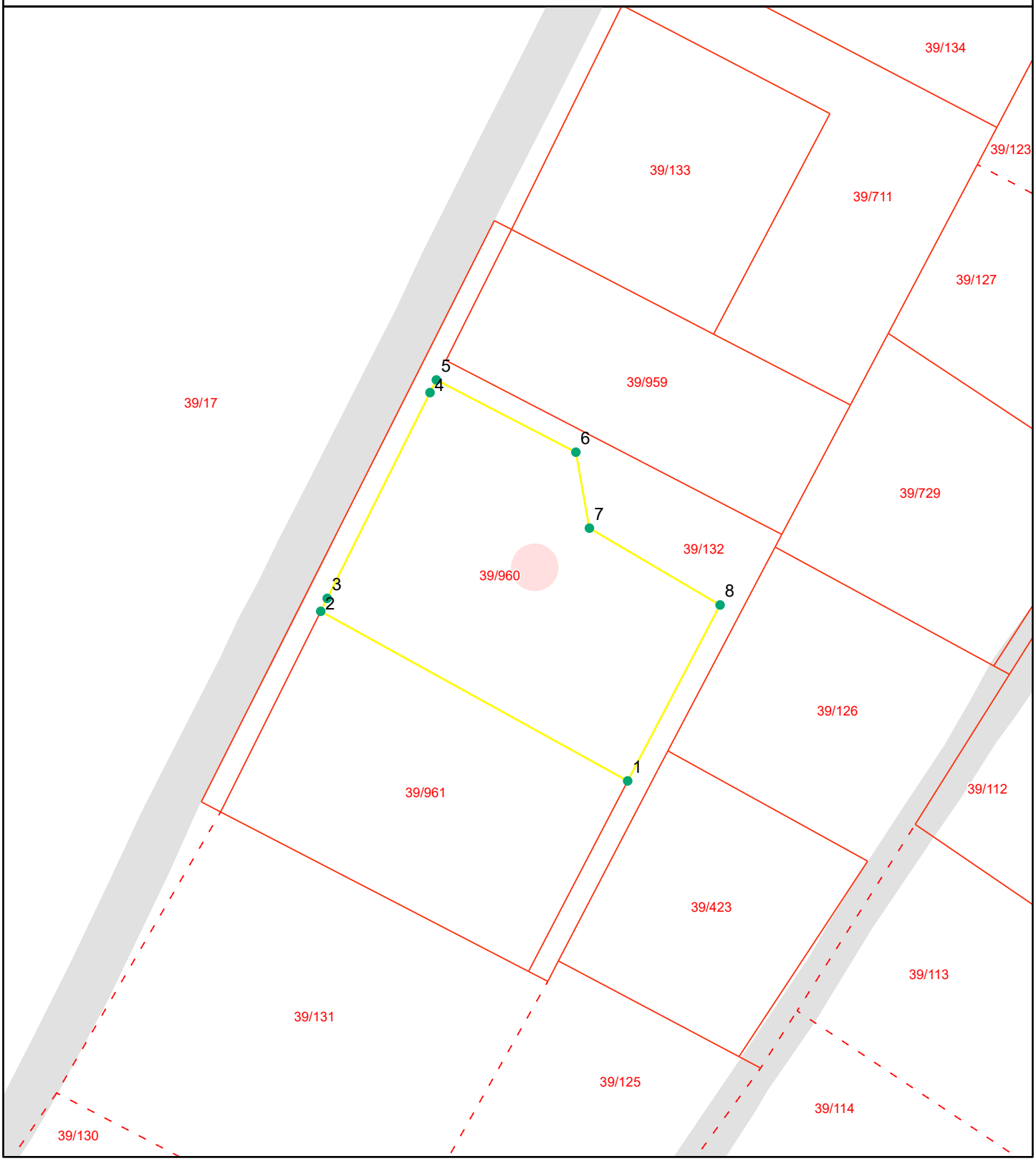
Adresse: **Tvarabergkroken 10B, 4045 Hafrsfjord**
Gnr/bnr: **1103/39/960/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 695 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2026

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.

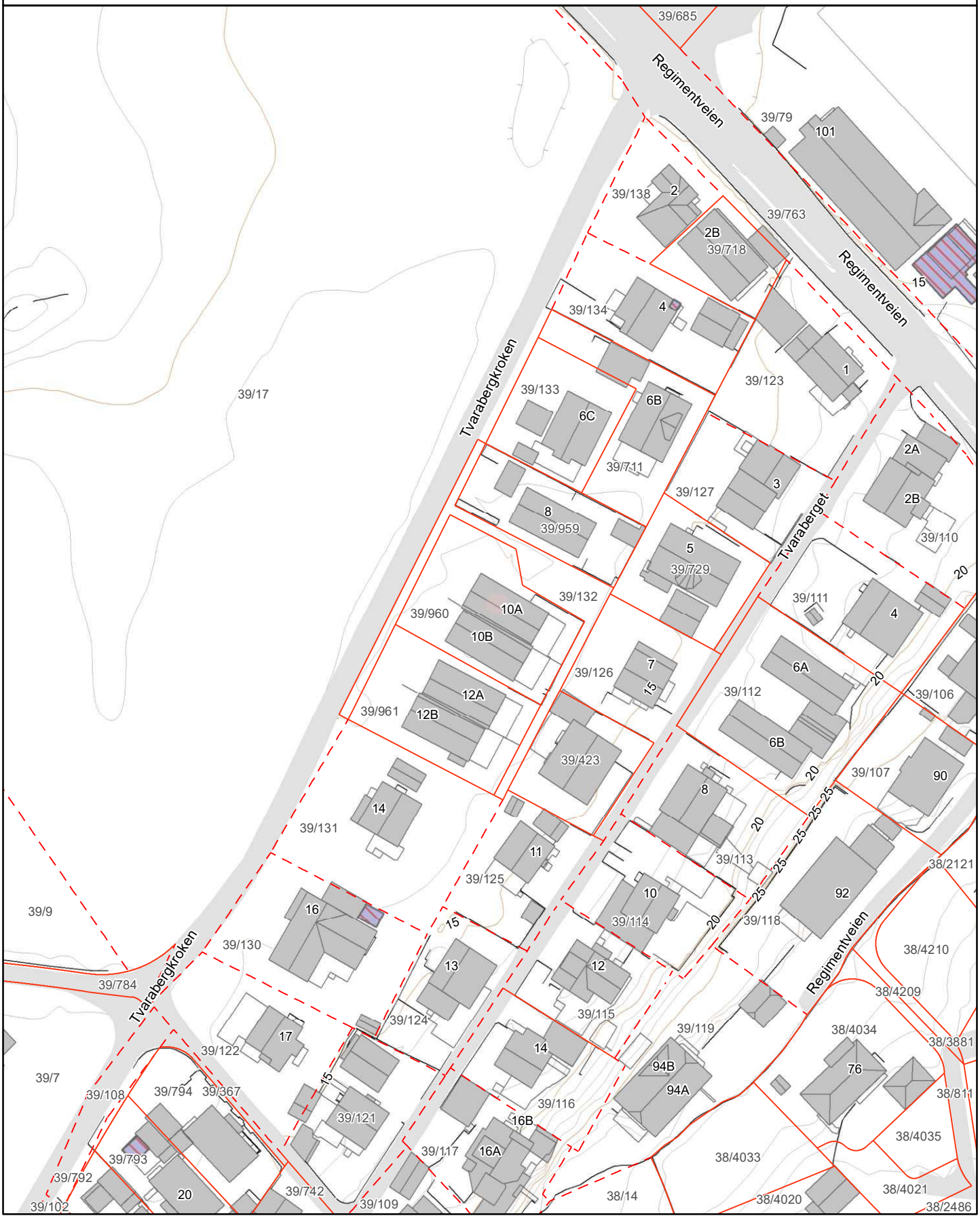
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/960/0/2
Dato: 2026-06-25
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 39/960/0/2
Dato: 2026-06-25
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	29.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	39	Bnr:	960	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Tvarabergkroken 10A						

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:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 25.06.2026 15:30

Eiendom 1103-39/960/0/2

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	16.09.2022	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	39	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	960	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tvarabergkroken 10A	4045 Hafrsfjord	Klakk	Hafrsfjord	Hafrsfjord

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.08.2022	Seksjonering	1103-39/960	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	300853508			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	24.02.2021	Areal, bolig (bruk/brutto)	180/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	180/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	120/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	180	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	98/0	0/0	98/0
H02	Hovedetasje	0	82/0	0/0	82/0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Novaform AS
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES

Dato: 28.06.2022
Saksnummer: 21/06016-7
Deres ref.:

Ferdigattest - Gnr/bnr 39/132 - tomannsbolig med garasje - bolig 3 og 4

Byggestedsadresse	Tvarabergkroken 10 A og B
Ansvarlig søker	Novaform AS
Tiltakshaver	Jadarhus AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 24.05.2022.

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

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Novaform AS
Stokkamyrveien 22
4313 SANDNES

Dato: 30.03.2022
Saksnummer: 21/06016-5
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse - Gnr/bnr 39/132 - tomannsbolig med garasje - bolig 3 og 4

Byggestedsadresse	Tvarabergkroken 10
Ansvarlig søker	Novaform AS
Tiltakshaver	Jadarhus AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad om ferdigattest, mottatt 12.03.2022 og viser til at vi ble enige om at den omgjøres til brukstillatelse ved befaring.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.
Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 24.02.2021. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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

Send inn søknad om ferdigattest
I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Rekkverk på balkong
2. Automatisk lekkasjestopper på toalettrom
3. Husnummerskilt
4. Ferdigstille uteområder, Lek f_L2 og Tursti f_T2

- **Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 01.07.2022.**

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

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. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

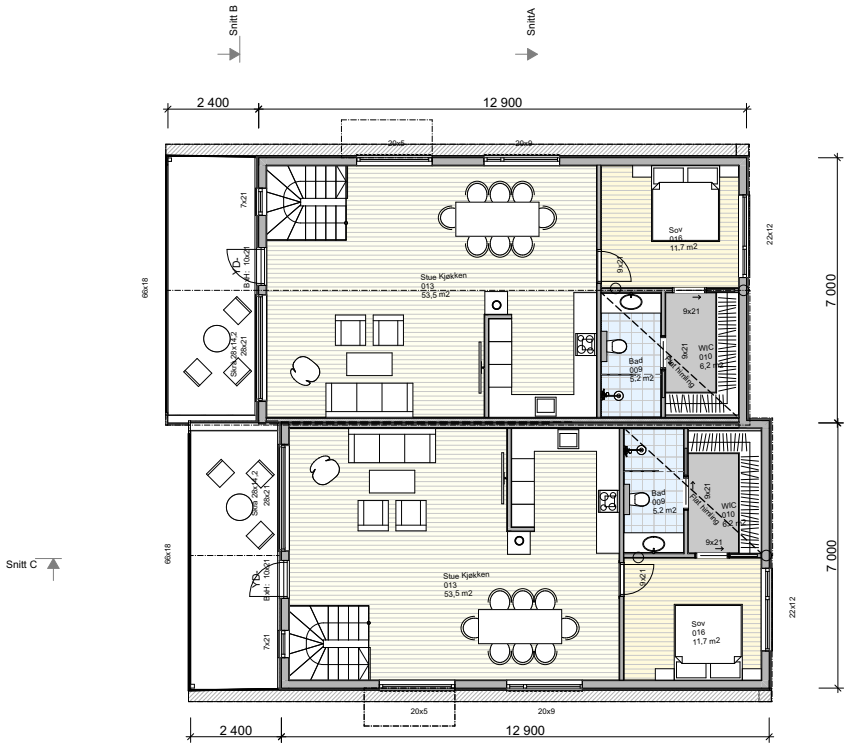
Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Arne Martin Skjerpe
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst., Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



Bygningsareal bolig nr 3 og 4	Areal	
BRA 1 etasje uten bod og garasje	75,5	m2
BRA 2 etasje	82,3	m2
Sum areal	157,8	m2
BYA begge boliger	214	m2
BYA parkering	25	m2
Sum BYA	239	
Tomt	694	m2
Utnyttelse av tomt med 2 hus	34,4	%

Prosjekt:
tvaraberget Bolig 3 og 4

Kontroll prosjekt:

Tiltakshaver:
Jadarhus as
Tvarabergkroken 10
. Stavanger Kommune

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/132

Jadarhus

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

Dato:
25.01.21

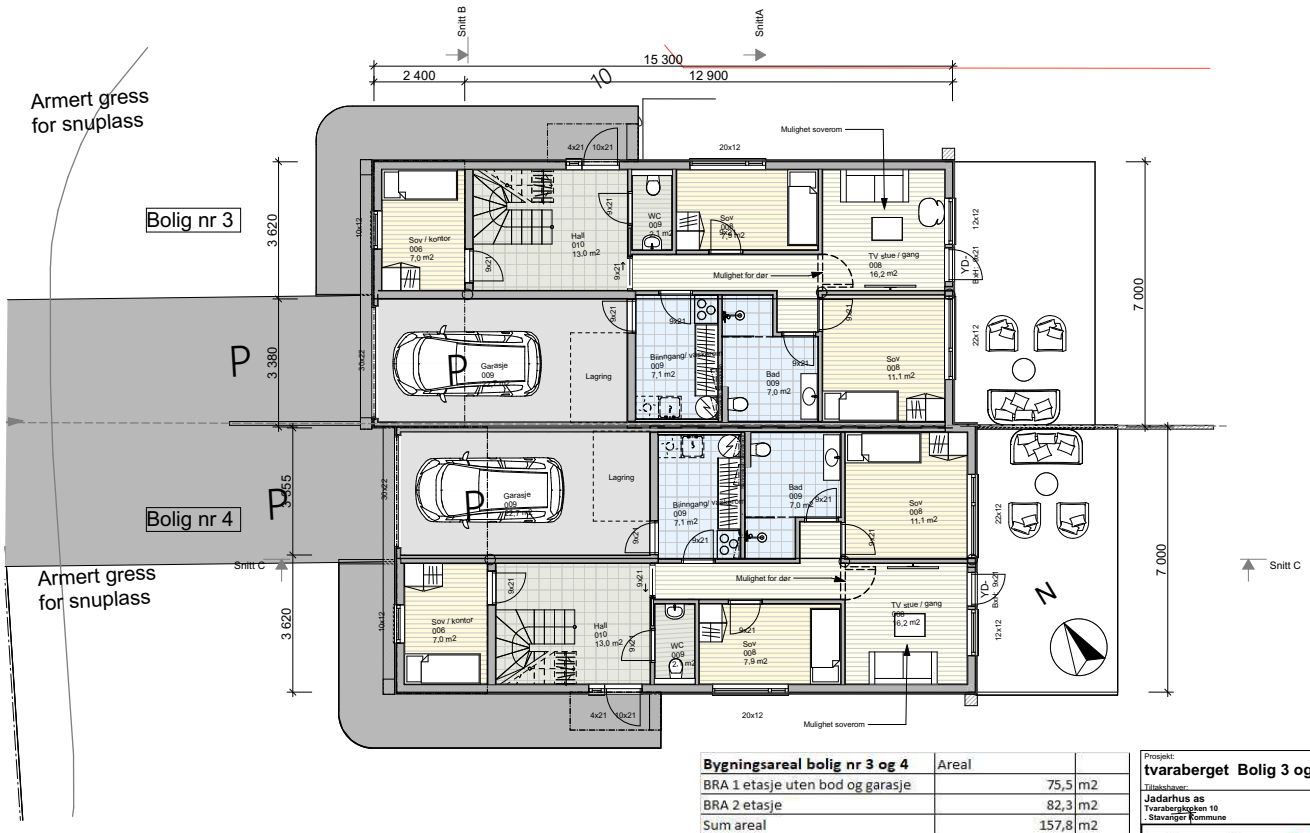
Tegning:
Plan 2 etg lang type

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A115

Rev.:
-

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\morte\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget6.pln



Bygningsareal bolig nr 3 og 4	Areal	
BRA 1 etasje uten bod og garasje	75,5	m2
BRA 2 etasje	82,3	m2
Sum areal	157,8	m2
BYA begge boliger	214	m2
BYA parkering	25	m2
Sum BYA	239	
Tomt	694	m2
Utnyttelse av tomt med 2 hus	34,4	%

Prosjekt:
tvaraberget Bolig 3 og 4

Tiltakshaver:
Jadarhus as
Tvaraberghaven 10
, Stavanger Kommune

Kontroll prosjekt:
Kontroll:

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/132

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 etg lang type

Målestokk:
1:100

Tegningsnr.:
A114

Rev.:
-

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\morte\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget6.pln



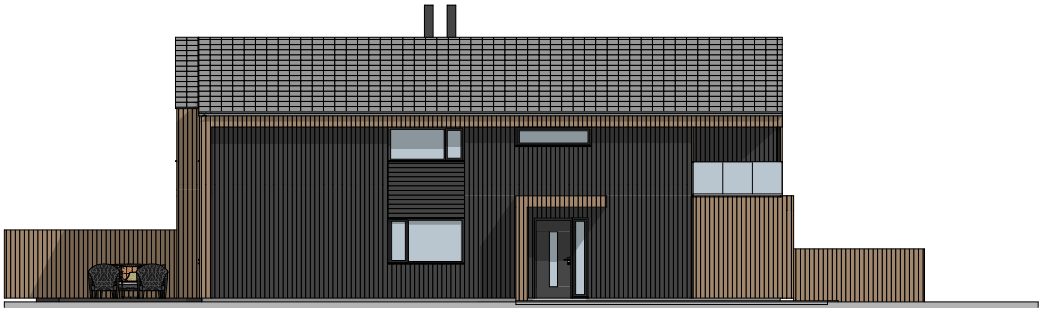
1:100 Fasade Sør lang



1:100 Fasade vest lang

Prosjekt: **tvaraberget Bolig 3 og 4**	Kontroll prosjekt: Dato: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Jadarhus as** **Tvaraberghkroken 10** **. Stavanger Kommune**	Gnr./Bnr./Festenr.: **39/132**
Jadarhus	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **25.01.21**
Tegning: Fasade lang type 1	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A112** / Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\morte\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget6.pln



1:100 Fasade nord lang



1:100 Fasade øst lang

Prosjekt: **tvaraberget Bolig 3 og 4**	Kontroll prosjekt: Kontroll:
Tiltakshaver: **Jadarhus as** **Tvarabergkroken 10** **. Stavanger Kommune**	Gnr./Bnr./Festenr.: **39/132**
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 lang type	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A113** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\morte\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget6.pln









Prosjekt:
tvaraberget Bolig 3 og 4

Tiltakshaver:
Jadarhus as
Tvarabergkroken 10
. Stavanger Kommune

Kontroll prosjekt:
Sign: Kontroll:

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/132

Jadarhus

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

Dato:
25.01.21

Tegning:
3D lang type

Målestokk:
1:232,558

Tegningsnr.:
A111

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
Tilleggsbetegnelse

Kopinr/ prosjekt:

Adresse:
Jadarhus as
Tvaraabergkroken 10
Stavanger Kommune

Gnr./Bnr./Festenr.:
39/132

Jadarhus

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering 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.:
-

BIM med ArchiCAD 20 NOR Filplassering: C:\Users\mvh\OneDrive\Archicad files\Tvaraberget.pln

22/23633

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613659294
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
971051809	JADARHUS AS		Gamle Forusveien 10A, 4031 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	39	960

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	39	960	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	39	960	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1034671
16 SEPT 2022
STATENS KARTVERK

Tinglyst 16.09.2022
dok.nr. 2022/1034671/200

22/23633

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	org.nr. 964 965 226 – ref. K7004	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Jadarhus AS	971051809	yonatan.haile@bate.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Gamle Forusveien 10A	4031	Stavanger	99638821

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	39	960	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
971051809	Jadarhus AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.22	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
02.05.22	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavanger 2/5-22		RUNE HATZE STAD
Sted og dato 13/9-22	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver FRODE MICHAELSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

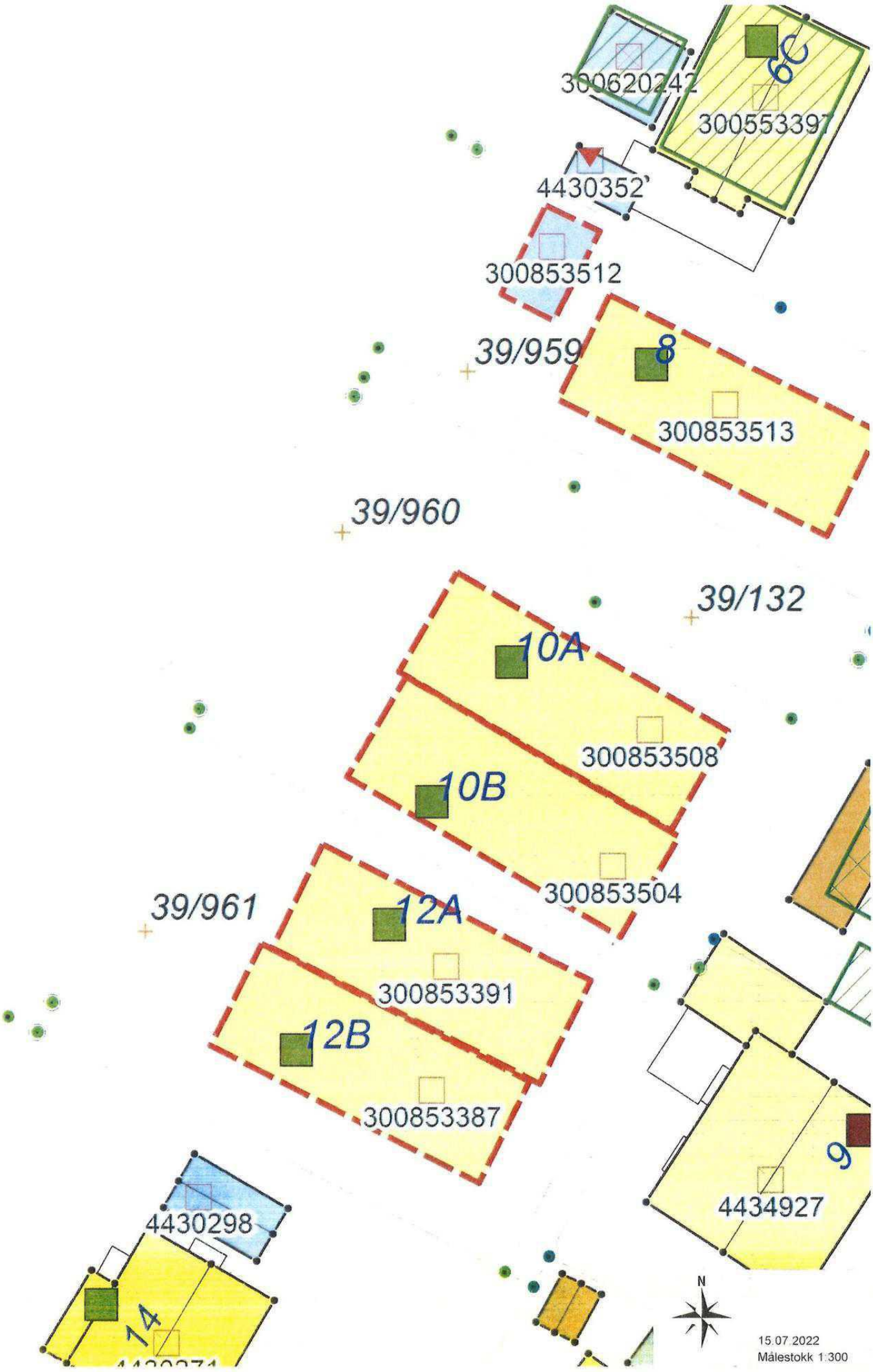
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	39	960	–

Dato	Underskrift	Stempel
19.08.2022	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

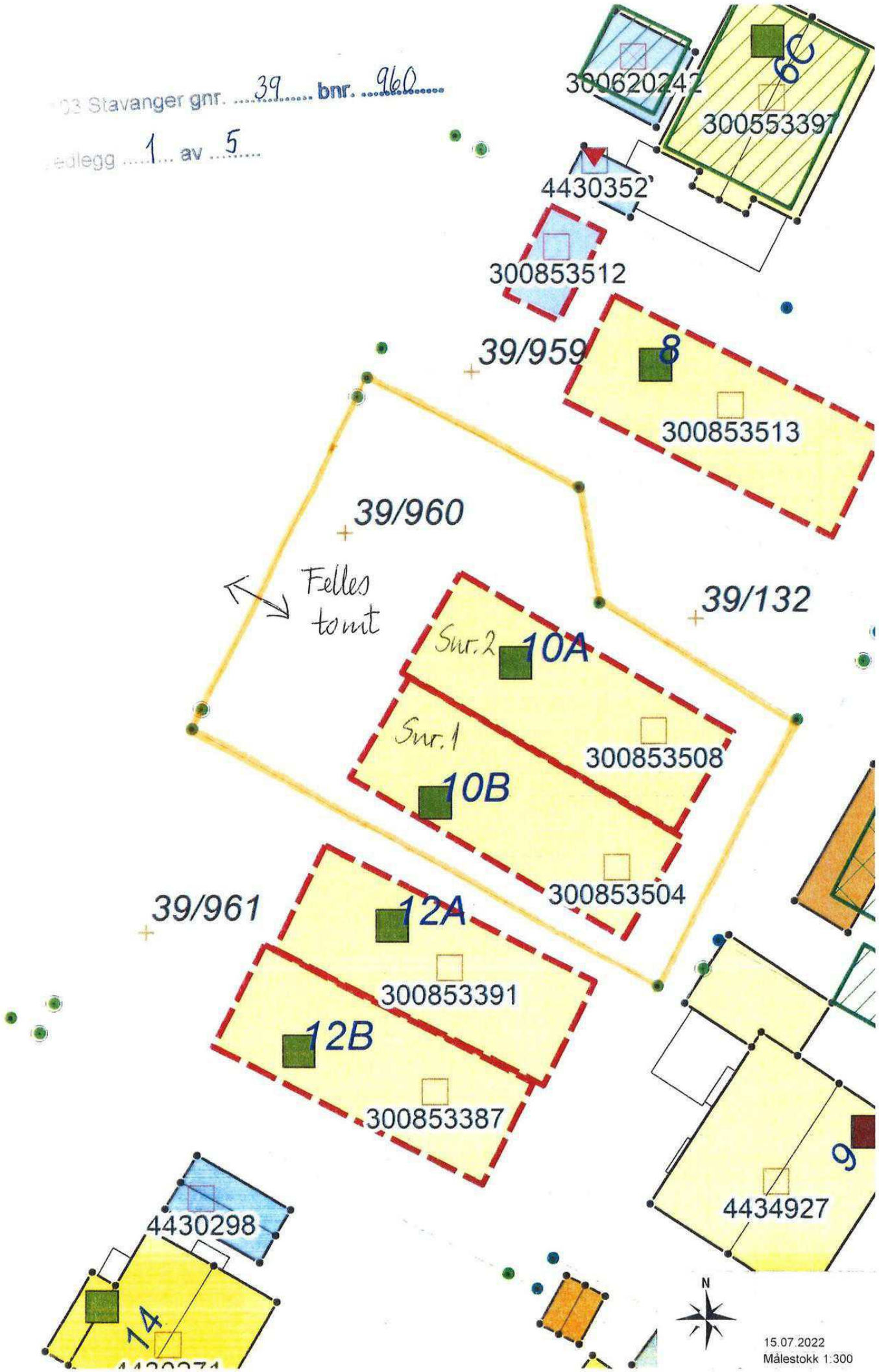
Dato	Innsenderens underskrift
02.05.22	

Tinglyst 16.09.2022
dok.nr. 2022/1034671/200


300620242
6C
300553397
4430352
300853512
39/959
8
300853513
39/960
39/132
10A
300853508
10B
300853504
39/961
12A
300853391
12B
300853387
9
4434927
4430298
14
N
15.07.2022
Målestokk 1:300

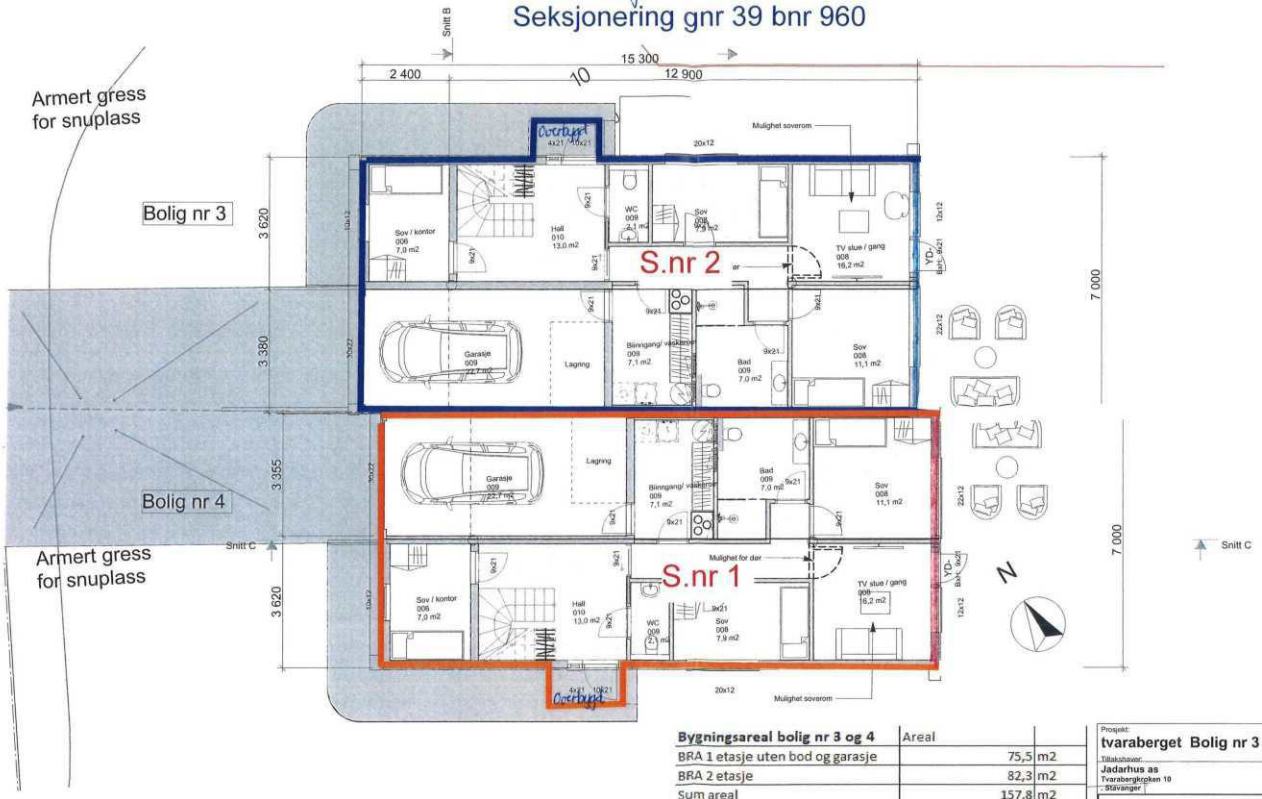
03 Stavanger gnr. 39 bnr. 960

Vedlegg 1 av 5



1103 Stavanger

Seksjonering gnr 39 bnr 960



Bygningsareal bolig nr 3 og 4	Areal	
BRA 1 etasje uten bod og garasje	75,5	m2
BRA 2 etasje	82,3	m2
Sum areal	157,8	m2
BYA begge boliger	214	m2
BYA parkering	25	m2
Sum BYA	239	
Tomt	694	m2
Utnyttelse av tomt med 2 hus	34,4	%

Prosjekt: tvaraberget Bolig nr 3 og 4
Tiltakshaver: Jadarhus as, Tvarabergkroken 10, 4040 Stavanger
Nøkkel prosjektnr.:
Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festen

Jadarhus

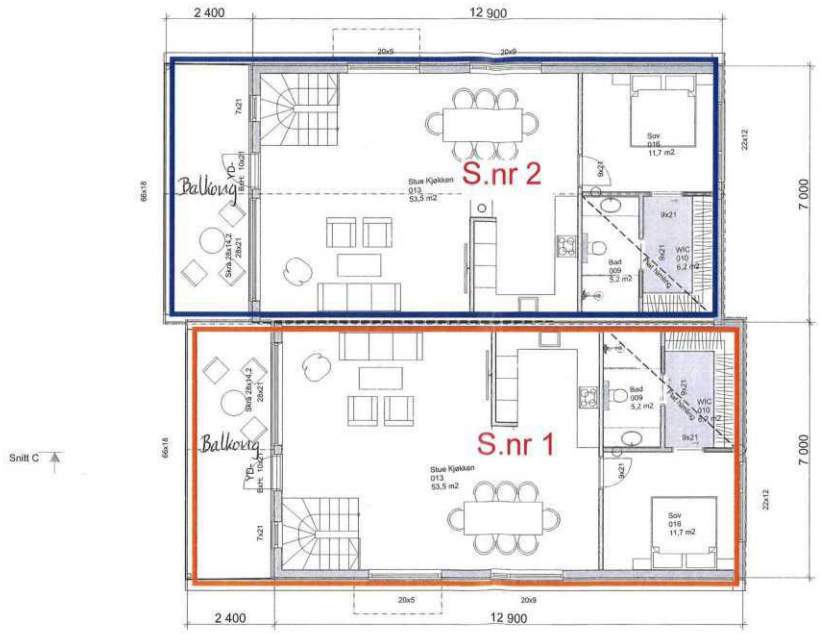
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning: Plan 1 etg lang type
Dato: 25.01.21
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A114
Rev.: .

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\merlin\OneDrive\Archicad files\Tvaraberget8.pln

1103 Stavanger

Seksjonering gnr 39 bnr 960



Bygningsareal bolig nr 3 og 4	Areal	
BRA 1 etasje uten bod og garasje	75,5	m2
BRA 2 etasje	82,3	m2
Sum areal	157,8	m2
BYA begge boliger	214	m2
BYA parkering	25	m2
Sum BYA	239	
Tomt	694	m2
Utnyttelse av tomt med 2 hus	34,4	%

Prosjekt: tvaraberget Bolig nr 3 og 4
Tiltakshaver: Jadarhus as, Tvaragbergkroken 10, Stavanger
Kontroll prosjekt:
Gnr./Bnr./Festenr.: Gnr/Bnr/Festen

Jadarhus

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

Tegning: Plan 2 etg lang type
Dato: 25.01.21
Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A115
Rev.: .

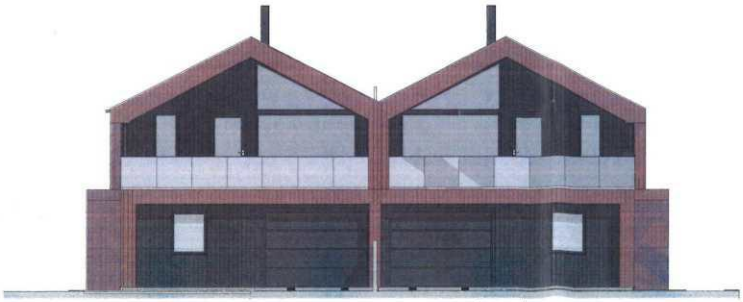
BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\mrstr\OneDrive\Archicad files\Tvaraberget6.pln

1103 Stavanger gnr. 39 bnr. 960

Vedlegg 4 av 5



1:100 Fasade Sør lang



1:100 Fasade vest lang

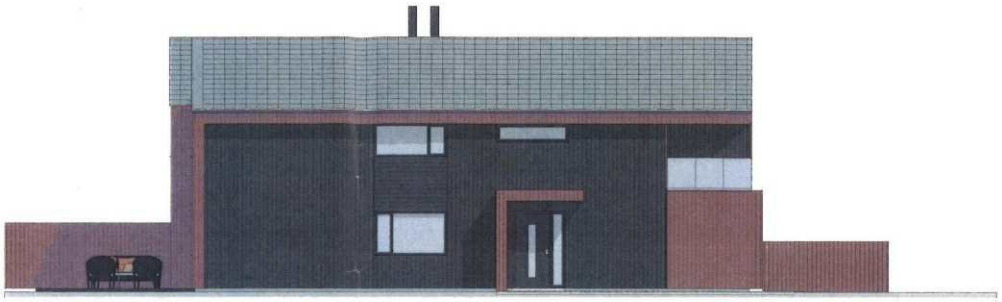
Snr. 2 Snr. 1

Prosjekt: **tvaraberget Bolig nr 3 og 4**	Kopi/ell prosjekt:
Tiltakshaver: **Jadarhus as** Tvaraberghaugen 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 lang type 1	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A112** Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\mosteOneDrive\ArchiCad filer\Tvaraberget6.pln

1103 Stavanger gnr. 39 bnr. 960

Vedlegg 5 av 5



1:100 Fasade nord lang



1:100 Fasade øst lang

Snr. 1

Snr. 2

Prosjekt: tvaraberget Bolig nr 3 og 4	Kontroll prosjekt:
Tiltakshavar: Jadarhus as, Tvaraberghaven 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 lang type	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A113 / Rev.: -

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\mortel\OneDrive\Archicad filer\Tvaraberget6.pln

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)

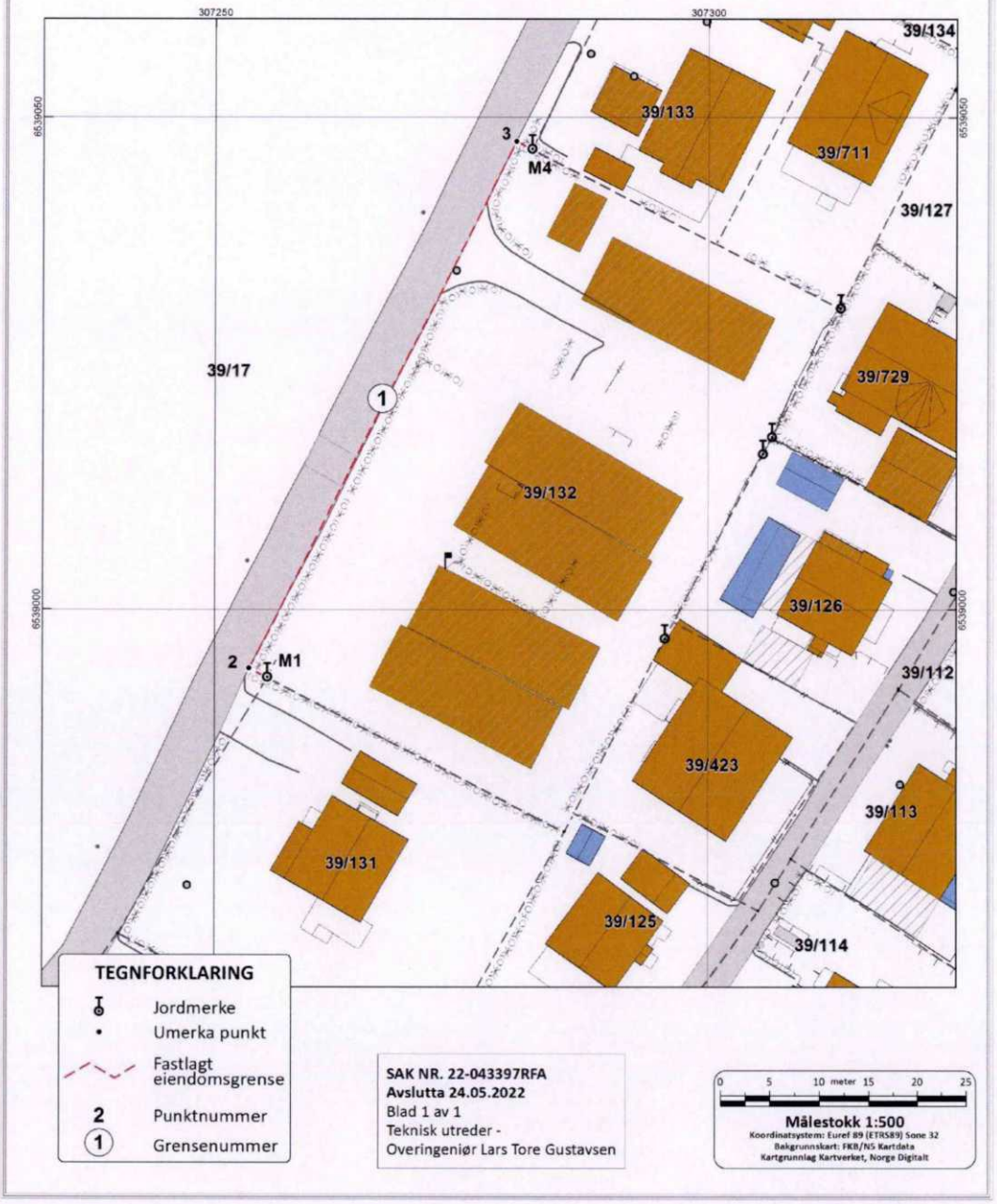
SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT

Grensekart over

TVARABERGKROKEN

i Stavanger kommune

Kun grenser fastsatt av jordskifteretten er rettsgyldige



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

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.

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 10 A, 4045 Hafrsfjord
Gnr. 39, Bnr. 960, Snr. 2, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260173

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.
