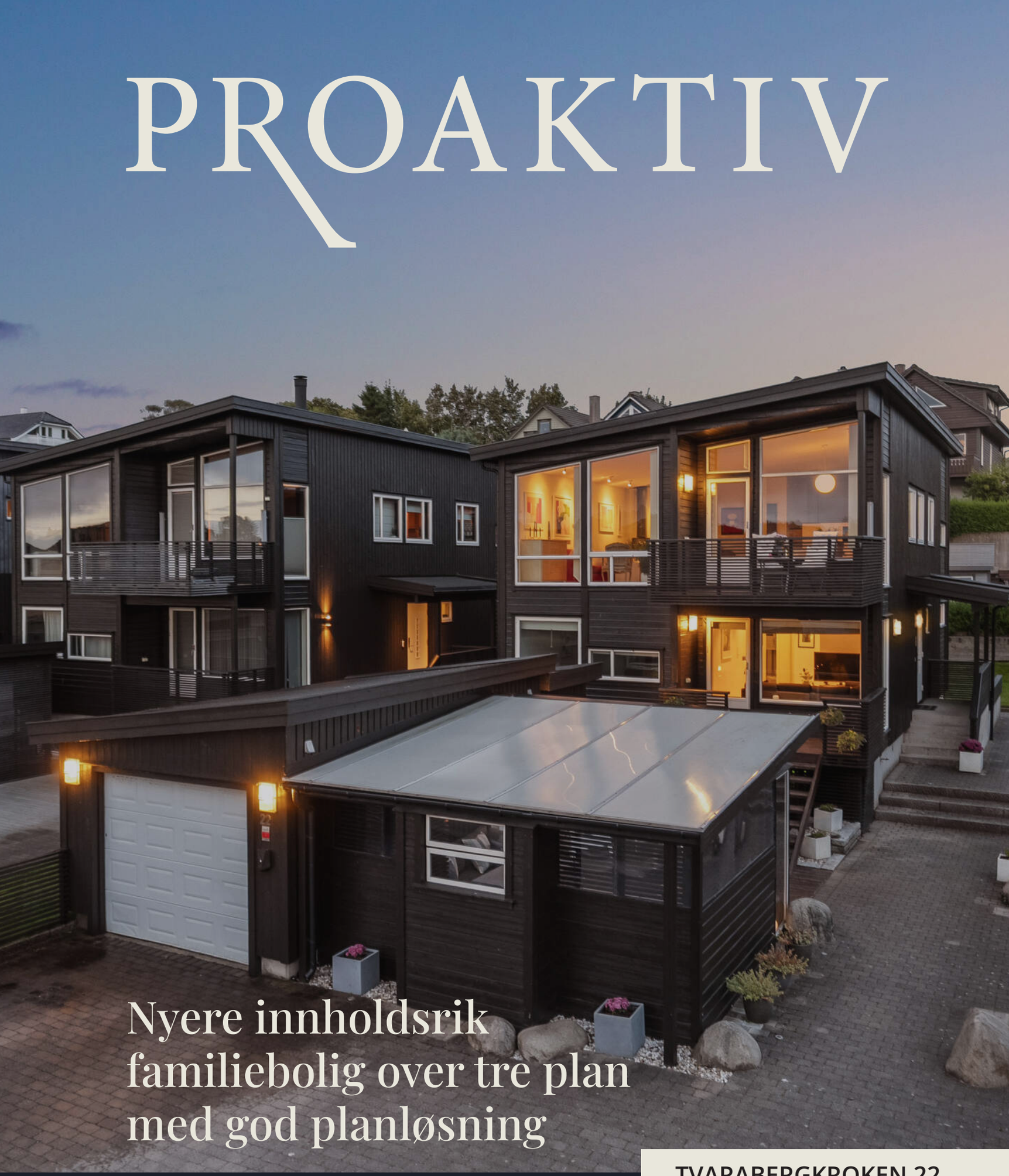
PROAKTIV



Nyere innholdsrik familiebolig over tre plan med god planløsning

TVARABERGKROKEN 22

Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

MADLA

Lekker, innholdsrik familiebolig over tre plan med pent opparbeidede uteområder - Barnevennlig boligområde - Garasje

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 39, bnr. 792, i Stavanger kommune

Prisantydning: 9.650.000,-

Omkostninger: 260.240,-

Totalpris: 9.910.240,-

Kommunale avgifter: 25.712,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 8/5

BRA: 252 m²

BRA-i: 211 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Gode parkeringsmuligheter i garasje og romslig gårdsrom.

Tomt: 387 m²

Energimerke: Energiklasse: [!*!**Energimerke farge**!*!] C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
12 Boligen i bilder
48 Plantegninger
50 Kjerneinformasjon
56 Vedlegg
144 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 98 08 94 03
E-post: erichsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Stephan Michael Erichsen har bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger. Gjennom flere år i bransjen har han opparbeidet seg bred erfaring innenfor bolig- og hyttesalg i Rogaland.

Siden 2021 har han vært den mestselgende megleren i Sola kommune og en av de høyest presterende meglerne i regionen. Dette er ikke tilfeldig.

Stephan er en person som tar mye stolthet i jobben, og viktigst av alt er høy kundetilfredshet. Med 20 års erfaring innenfor salg- og kundeservice og en sterk interesse for boligsalg, strekker han seg langt for å oppnå det beste resultatet for sine kunder.

Stephan vet hva som skal til for å finne rett kjøper til din eiendom. Han skreddersyr markedsføring til hvert enkelt objekt, og tar alltid i bruk sitt brede kundenettverk. Videre handler megling om høy kompetanse, tillit, tilrettelegging og målrettet arbeid for å skape fornøyde kjøpere og selgere.

Han er også styreleder i Norges Eiendomsmeglingsforbund avd. Rogaland. Dette vervet faller han naturlig da han er engasjert i eiendomsmeglerbransjen, og er svært opptatt av å jobbe innenfor de strenge etiske retningslinjene som foreligger, og har stort fokus på faget.

Har du behov for en megler som bruker kompetansen sin til å legge den beste planen, og unngår at tilfeldighetene får spillerom, så ta kontakt med Stephan.

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!

MADLA

Kommune: *Stavanger* / ***Område:*** *Madla*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Madla i en blindvei, med rolige og familievennlige omgivelser og kort vei til et godt utvalg av servicetilbud. Thon Senter Madla ligger i nærområdet og byr på et variert utvalg av butikker, dagligvare, serveringssteder, treningssenter og øvrige servicetilbud.

Madla er kjent for sine grønne omgivelser og gode muligheter for tur og rekreasjon. Det er kort vei til blant annet Store Stokkavatnet og Hafrsfjord, med fine turmuligheter gjennom hele året. Ved Møllebukta finner du flotte uteområder langs fjorden, gode bade- og turmuligheter og «Sverd i fjell». I tillegg har du Mosvannet, Sørmarka, toppturen på Madlatuå og idrettsanlegg like ved. Det er også kort vei til Stavanger golfklubb.

Det er også nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, Kvernevik svømmehall og gode kollektivforbindelser. Samtidig er det enkel adkomst til Stavanger sentrum og øvrige deler av regionen. Her får du en fin kombinasjon av en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som både natur, sjø og daglige servicetilbud er lett tilgjengelig.

Bebyggelse
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

OFFENTLIG TRANSPORT

Tvarabergkroken Linje 37	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5.8 km
Stavanger Sola	18 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Madla Post i butikk, PostNord	11 min 1 km
Joker Madlatuå Post i butikk, PostNord	17 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	5 min
Apotek 1 Hjorten Stavanger	5 min

SPORT

Madla idrettspark - Kunstgressbane Fotball	3 min 0.3 km
Madla idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min 0.5 km
SATS Madla	5 min
MOVA Tjensvoll	6 min

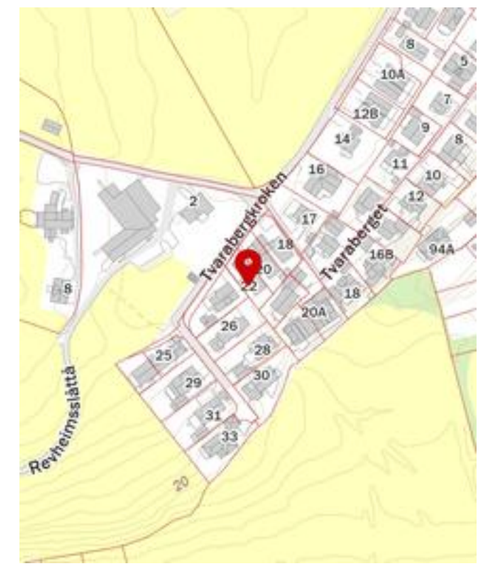
LADEPUNKT FOR EL-BIL

Boreal Travel Revheim	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

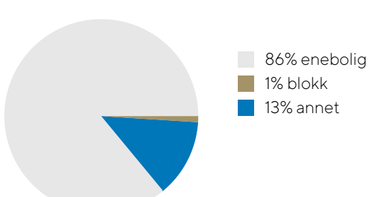
Stedet du bor blir en del av deg



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

International School Of Stavanger (1-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Sunde skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	12 min 1 km
The International School of Stavanger 255 elever	7 min 0.6 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	7 min 3.9 km

BARNEHAGER

International School Of Stavanger avd bar... 38 barn	7 min 0.6 km
Slåtthaug barnehage (1-5 år) 59 barn	13 min 1.1 km
Bråde barnehage (1-5 år) 80 barn	16 min 1.4 km

VELKOMMEN TIL TVARABERGKROKEN 22

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidede uteområder

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og romslig gårdsrom.

Tomtestørrelse
387,00 m²
Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje/utestue, uteområder og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.

Det er gitt 2 stk. TG 3 og 18 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Ytterdører - 2: Det er råte i kjellerdøren.
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er noe glipe mellom gulv og vegg på gangen.
- Fløisvik Maskin & Landbruk AS har vært inne å utført gravearbeid og dreneringsarbeid på øst-siden av huset. Se sluttrapport i salgsoppgaven.

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er gliper mellom asfaltplate og grunnmur. Denne glipen er skummet. Det er stedvise gliper i musebåndet.
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Utvendig > Ytterdører - 1: Det er noe svellinger nederst på verandadøren i 2. etasje.
Innvendig > Overflater - gulv - 1: Det er noe skader/merker i gulvet i 2. etasje, ved vinduet - etter vann fra blomsterpotte.
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1: Det er stedvis slitasje og sprekker i vegg/himling.
Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Tomteforhold > Terrengforhold
Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1: Det er noe svertersopp i fugene i dusjsonen. Det er sprekker i flis og flisefuger på toalettkassen.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er noe svertersopp i fugene i dusjsonen.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling - 2: Det er noe slitte fuger i dusjsonen.
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp.
Det mangler også håndløpere i trappene.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
2. etasje: Stue/kjøkken, bod, kontor

1. etasje: Gang, 3 soverom, toalettrom, bad, stue, garasje, utestue.

Kjeller: Gang, kontor/soverom, trimrom brukt som soverom, bod med vaskeromsløsning, bad og stue.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

1. etasje
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 41 kvm
Total BRA: 118 kvm

2. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 6 kvm

2. etasje: 8 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til en lekker, innholdsrik enebolig beliggende i et barnevennlig boligområde på Madla. Her får du en gjennomført bolig med god planløsning, funksjonelle løsninger og et stilfullt uttrykk.

Boligen ligger naturlig tilbaketrukket, skjermet fra trafikk og støy, samtidig som man befinner seg i nærheten av det meste man skulle trenge for å trives i lang tid. Her har du både flotte solnedganger og et rikt dyreliv og fugleliv, som rådyr og fasaner på åkeren

Dette er boligen for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, barnevennlige omgivelser og et hjem du kan trives i gjennom alle livets faser.

2. etasje:
- Stuen er romslig med fleksible møbleringsmuligheter, og ligger i en åpen og sosial løsning til kjøkken. Allrommet oppleves lyst og luftig takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. I allrommet er det plass til spisebord av ønsket størrelse, perfekt for sosiale sammenkomster. I stuen har man peis som gir både varme og atmosfære på kjølige kvelder. Pen eikeparkett på gulv, listefri utførelse til himling og tidløse fargevalg er gjennomgående i store deler av boligen.
- Fra stuen har man direkte tilkomst til balkong på 8 m² med plass til sittegruppe, hvor man kan nyte en praktfull utsikt mot frodige grøntområder.

- Kjøkkenet ligger naturlig tilbaketrukket fra stuen, med profilerte eikefronter og god skap- og benkplass. Flott benkeplate i stein og rikelig med arbeidsflater som gir godt med rom til matlaging og praktisk kjøkkenbruk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. På kjøkkenet har man også plass til spisebord.
- Praktisk bod med god lagringsplass (Boden er tegnet inn som WC. Endringen er søknadspliktig).
- Kontor med stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys og sørger for et luftig og godt arbeidsklima.

1. etasje:
- Lys og innbydende entré med flis på gulv og god oppbevaringsplass i praktisk skyvedørsgarderobe.
- Luftig tv-stue som kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon.
- Fra tv-stuen har man direkte tilkomst til uteområde, pent opparbeidet med terrasse, utestue og utvendig bod. Her har man god plass til flere sittegrupper og grill ligger som legger til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Tre romslige soverom med plass til både dobbeltseng, garderobeløsning og skrivebord, der det ene har praktisk skyvedørsgarderobe.
- Moderne, helfliset bad med vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar, servant og baderomsmøbel med bred benkeplate. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.
- Toalettrom med moderne innredning, flis på gulv og vegghengt toalett.

Underetasje:
- Romslig kjellerstue med plass til sittegruppe og tv-seksjon
- Soverom tegnet inn som trimrom på godkjente tegninger
- Helfliset bad med vegghengt toalett, dusjhjørne, god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og varmekabler i gulv.
- Bod med vaskeromsløsning, opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og god skap- og benkplass. Flis på gulv, samt varmekabler.
- Kontor brukt som bod (medregnet i antall soverom).
- Praktisk bi-inngang med laminat og god plass til å legge fra seg yttertøy i skyvedørsgarderobe.
- Gode muligheter i kjeller om man vil bruke hele boligen selv, eller ved noen grep kunne leie ut deler av den. Konferer megler.

Fløisvik Maskin & Landbruk AS har vært inne å utført gravearbeid og dreneringsarbeid på øst-siden av huset. Se sluttrapport vedlagt i salgsoppgaven.

God lagringsplass i utvendig bod med lett tilgjengelighet.

Gode parkeringsmuligheter i garasje og romslig gårdsrom.

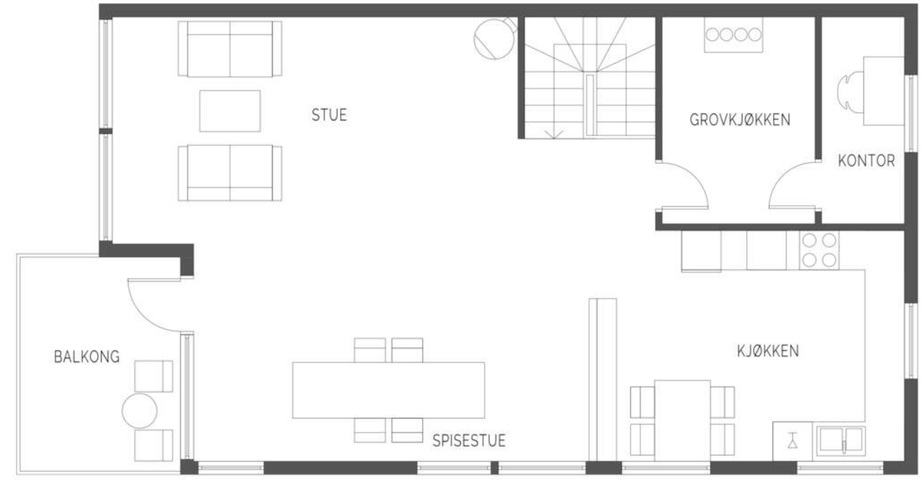
Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer
Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

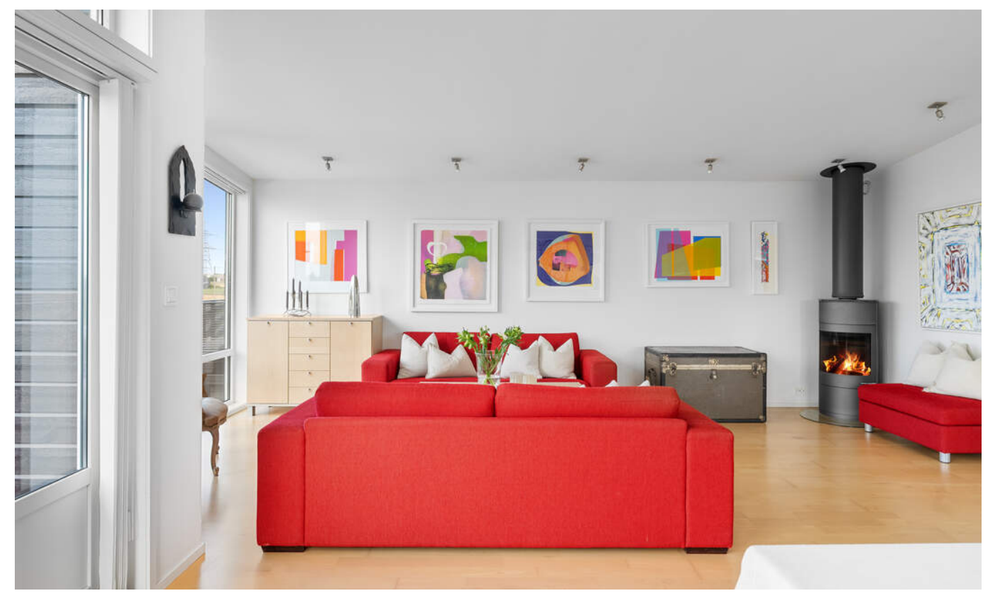
Oppvarming
Elektrisk, ved.

PLANTEGNINGER 2.ETG.

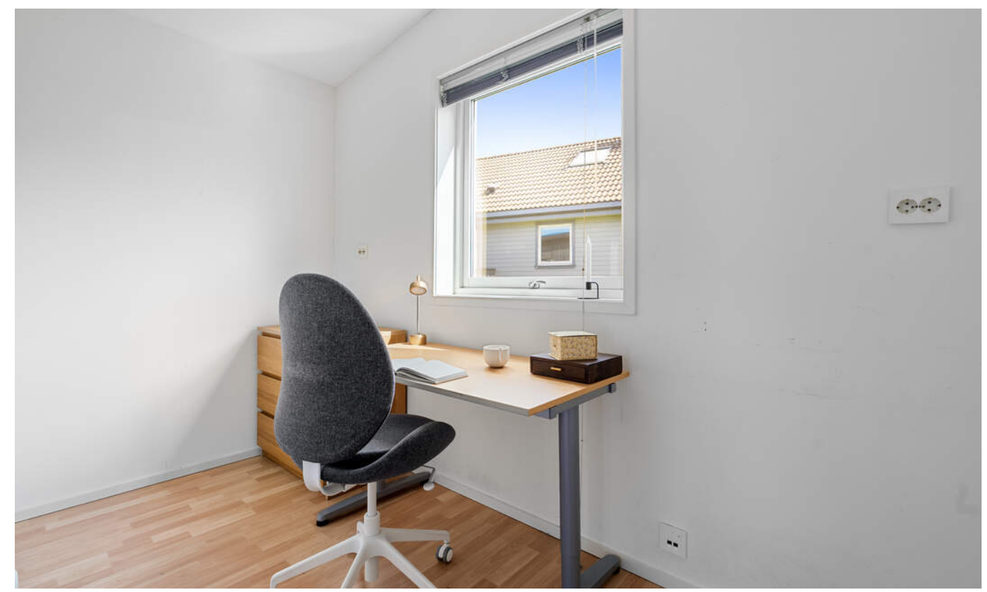


Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

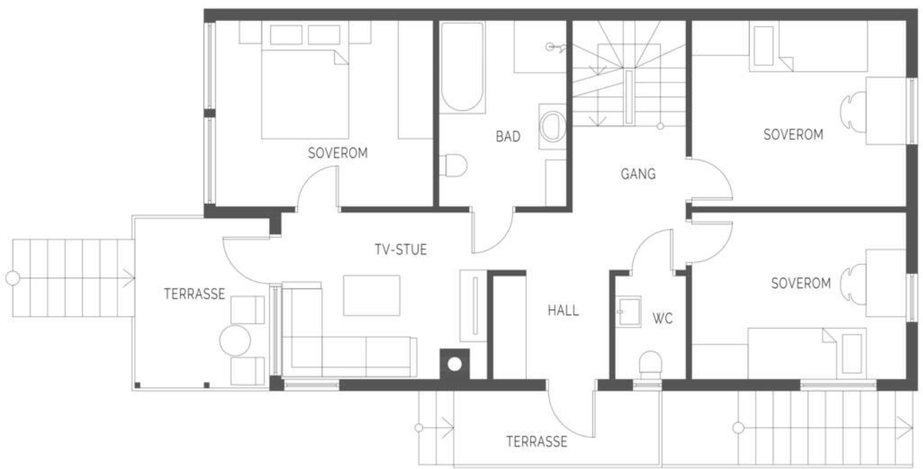
PRAKTFULL UTSIKT!



PEIS SOM GIR BÅDE
VARME OG ATMOSFÆRE
PÅ KJØLIGE KVELDER

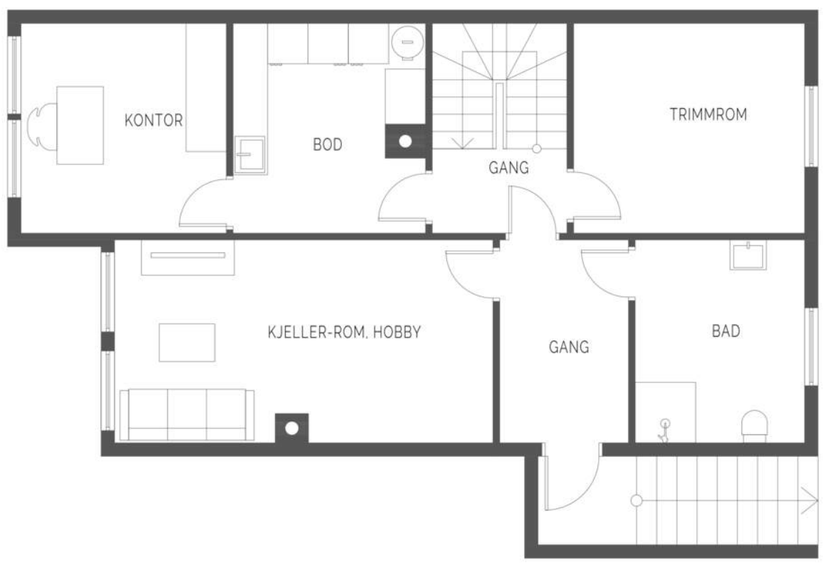


PLANTEGNINGER 1.ETG.

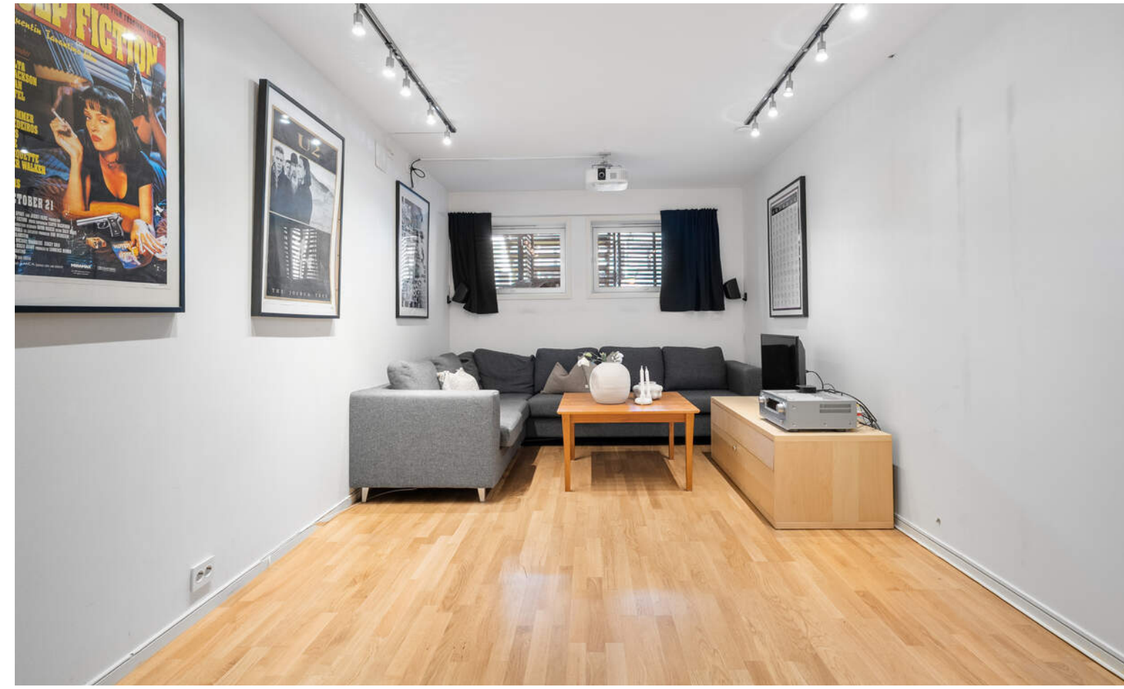


Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

PLANTEGNINGER U.ETG.

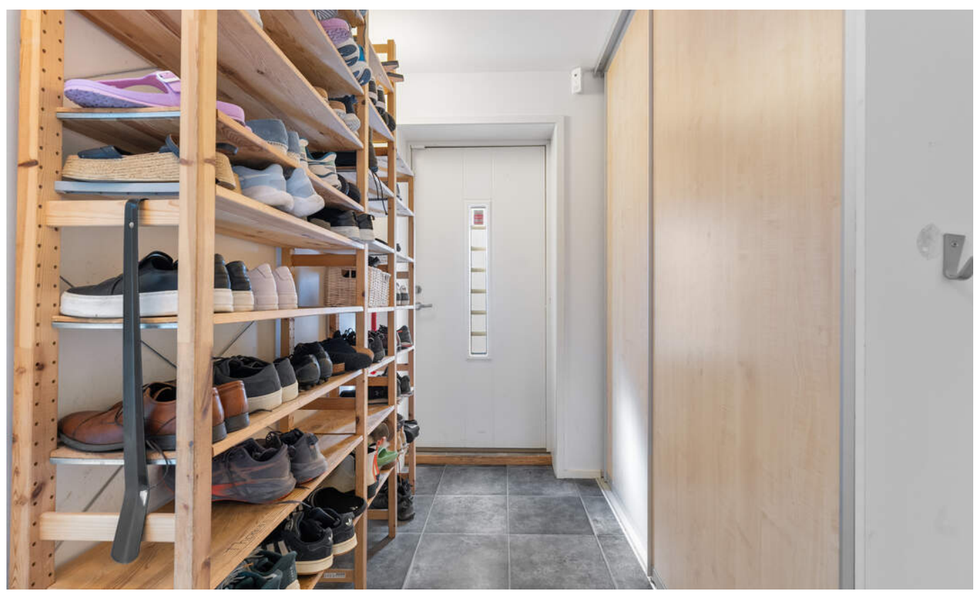


Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

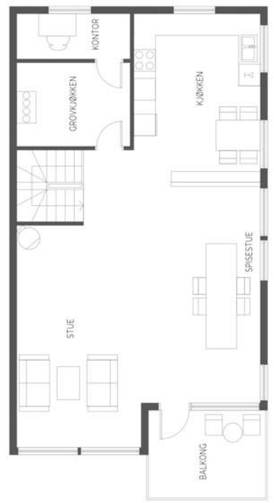


UNDERETASJENS BAD

Helfliset bad med vegghengt toalett, dusjhjørne, god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og varmekabler i gulv.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrasjon og ikke noen som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er illustrasjon og ikke noen som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er illustrasjon og ikke noen som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
387,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje/utestue, uteområder og gressplen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
2.186.951,- for 2024

Formuesverdi sekundær
8.747.803,- for 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Eiendomsskatt
1.430,-

Kommunale avgifter
25.712,- for 2026
Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres to ganger i året.

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg enebolig med garasje, datert 26.09.2007.
Det er gitt tillatelse til tiltak som omfatter tilbygg med formål hagestue, datert 24.04.2018.

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen og garasje. Ihht. til midlertidig brukstillatelse mangler følgende arbeid før ferdigattest kan utskrives: Planering av terreng med fall fra hus. Utvendig trapp til kjeller skal ha håndlist. Vei ferdigstilles i henhold til godkjent reguleringsplan 2018. Det må tinglyses ligge-, legge- og reparasjonsrett for stikkledninger over gnr./bnr. 39/793 og 792 samt evt. felles solidarisk ansvar for de deler av ledninger som er felles. Det må tilrettelegges for feiing fra tak.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjeller: Soverommet er tegnet inn som trimrom. Stuen er tegnet inn som hobbyrom/kjeller-rom. Endringene er ikke søknadspliktige. Vaskerommet er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.
2. etasje: Boden er tegnet inn som WC. Endringen er søknadspliktig. Kontoret er tegnet inn som vaskerom. Det er fjernet en
vegg mellom stue og kjøkken. Endringene er ikke søknadspliktige.

Det er gitt tillatelse til oppføring av hagestuen, men det er ikke søkt om ferdigattest.

Boden på baksiden av garasje ikke byggemeldt.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at tiltak som krever godkjenning settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser som følger eiendommen ved overdragelse.

Grunnboksdato
Tirsdag, 25. august 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1:
Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

Boligen ligger innenfor hensynssone H220:
Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

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

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og delvis privat vei via gnr og bnr 39/108, 39/7 og 39/17. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
9 650 000,00 (Prisantydning)

————————————————
9 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
241 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
242 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
260 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
9 892 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
9 910 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Kristin Haavik
Henning Walder Johannessen

Tilbud på lånefinansiering

Kjerneinformasjon

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 85 410 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger inkl. kveldsfoto kr 11 400,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 500,00, Markedspakke komplett inkl. 10x salgsoppgaven kr 26 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning / overtakelse pr. stk. kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 72 350.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) fra kr. kr 18 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 18 842.

Totale kostnader kr. 91 192.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på vederlag kr. 10.000,- / kr. 20.000,- om bud på prisantydning er oppnådd i tillegg til vederlag for tilrettelegging, avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring jfr. vedlegg 1) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Dato salgsoppgave
25.8.2026

Notater

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD **13 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tvarabergkroken 22	Tvarabergkroken 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden den var nyoppført i august 2007.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Henning Walder

Selger

Haavik, Kristin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Første år etter innflytting sprakk noen fliser på badet i kjelleren. Reklamasjon. Rørlegger kom inn og la nytt lag med fliser.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2008

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

La nye fliser på badet i kjelleren etter reklamasjon.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brødrene Medalen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kamerainspeksjon og spyling av drensrør

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rogaland Renovasjon AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Innfelt utebelysning i belegningsstein virker ikke

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert ny kurs for el-billader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

E-Tech Elektro Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Side 3

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montere Equalizer på eksisterende Easee, sjekke kurser vaskerom, feste løse stikk og bryterpanel, montere led spotter tv stue

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
E-Tech Elektro Installasjon AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Pax vifte på bad i kjeller og pax vifte på vaskerom i kjeller

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
E-Tech Elektro Installasjon AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet styring på utelys, montert vifte i bod (soverom)kjeller , byttet termostat. Fjernet jordfeil på utelys. Byttet brent kabel til lys på kjøkken. Flyttet en termostat til kjeller stue

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
E-Tech Elektro Installasjon AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**
2026

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
El-kontroll NEK 405-2

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Svithun Elektro AS

10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**
2026

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rettelsesarbeid etter el.-kontroll utført 11.08.26. Tettet kabelinnføringer i skap, dekket til samleskinner, koblet opp sikring med skikkelig tverrsnitt. Montert nye lamper på vegg kjøkken, byttet lampe soverom og bad. Byttet spot bad. Festet kabler i garasje, montert ny styring av utelyes garasje, koblet bort utelys i gårdsrom. Direktekoblet terrassevarmer.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Svithun Elektro AS

10.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Gjennomført service og skiftet defekte deler på ventilasjonsanlegget i 2025 og 2026

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kanalrens gjennomført. Byttet motor og kondensator på avtrekk og tilluftsvifte.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjelsten Totalservice AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet rotormotor Skiftet rotorbrakett Skiftet reim hjul

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjelsten Totalservice AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Trimrom/bod i kjeller brukes til soverom. Vil bli søkt om i forkant av salget.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Utestue ble oppført i 2018 av Grønt Fokus AS. Den er søkt om og godkjent av Stavanger kommune.

Side 7

Boligen ble malt utvendig i 2025 av RMB Maler AS.

Det kan samle seg vann på belegningsstein på platået over kjellertrapp ved kraftig og vedvarende regnvær. Dette regulerer seg selv ved oppholdsvær.

Det kan samle seg vann på plattingen mellom bod og husvegg ved kraftig og vedvarende regnvær. Vi har som et forebyggende tiltak løsnet det innerste terrassebordet nærmest husveggen slik at vannet forsvinner ned i bakken.

Takstmann har påvist høyere fuktverdi enn normalt i vegg i kjeller i soverommet. Dette skyldes dårlig håndverk av husbygger i forbindelse med montering av grunnmursplast. Entreprenør har gravd grøft langs grunnmuren på aktuell side av huset, satt opp ny grunnmursplast med sluttlist samt påfyll av singel og drenerende masser i grøften.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35160499

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Henning Walder Johannessen	2026-10-13	Kristin Haavik	2026-10-13
Identification		Identification	
bankID Henning Walder Johannessen		bankID Kristin Haavik	

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 39, bnr. 792

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 211 m²

Befaringsdato: 06.07.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3047 **Eiendomsverdi ref nr:** JH3758

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST 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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2007 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 3 stuer, 3 våtrom, 4 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje/utestue, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren og kjellerdøren har 3-lags glass, terrasse/balkongdør har 2-lags glass.
Dørene er fra 2007.

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 8m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 95 cm.

Det er en terrasse under verandaen, som er lik verandaen, men er på 6m2.

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren samt ned til kjelleren.
Det er montert rekkverk i trappene.

Det er også en tretrapp opp til terrassen.
Trappen har åpne trinn.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er flis på gulvet i gangen i 1. etasje. Resterende rom har parkett på gulvene.
Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,19 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en isolert pipe av stål, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat og parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Etasjen er ventilert via elektrisk vifte og veggventil.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant. Det er også et innmurt badekar.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplater, utslagsvask, fordelerskap og en varmtvannsbereder. Det er også opplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

Våtrom › Kjeller › Bad

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er slette fronter på kjøkkenet.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flis på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Toalettrommet har et vegghengt toalett og en vegghengt vask.
Toalettrommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Rørupplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Rørupplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden i 2. etasje.
Eier har hatt service på anlegget i 2025 og 2026. Det er da byttet defekte deler. Motor og kondensator på avtrekk er byttet.
Rotormotor, rotorbrakett og reimhjul er byttet i 2026.
Det er også utført kanalrens.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2007, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i 2. etasje.

Boligen har røykvarslere og brannslukkere iht. dagens krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør og grunnmursplast.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en støttemur av betongblokker i hagen, mot naboen.

Det er flatt terreng rundt boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Kjeller: Soverommet er tegnet inn som trimrom. Stuen er tegnet inn som hobbyrom/kjeller-rom. Endringene er ikke søknadspliktige. Vaskerommet er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.
2. etasje: Boden er tegnet inn som WC. Endringen er søknadspliktig. Kontoret er tegnet inn som vaskerom. Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken. Endringene er ikke søknadspliktige.

Garasje

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

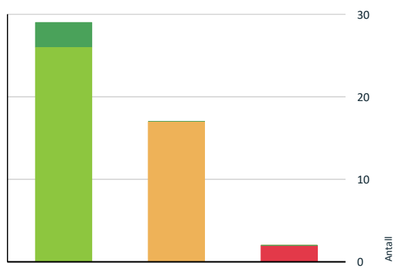
Boden er ikke tegnet inn. Det er uvisst om endringen er søknadspliktig.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

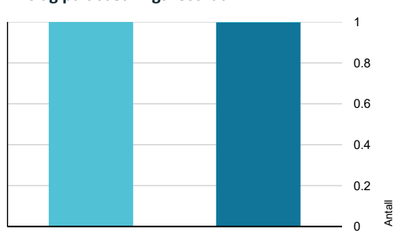
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdører - 2** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp. Det mangler også håndløpere i trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Muren heller innover på tomten til Tvarabergkroken 22. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for brukere av tomten/eiendommen.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har papptekking som taktekking.
Tekkingen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Taket bør sjekkes jevnlig for gliper og skader, frem til dette byttes. Dette for å ha god kontroll på resterende levetid på taket.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen, og er luftet via utvendige spalter.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

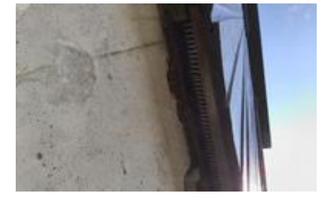
Vurdering av avvik:
• Det er gliper mellom asfaltplate og grunnmur. Denne glipen er skummet.
• Det er stedvise gliper i musebåndet.

Konsekvens/tiltak
• Glipen anbefales tettet, slik at det ikke er luftlekkasjer, eller fare for dyr inn her.
• Glipene anbefales tettet for å sikre mot mus i konstruksjonen.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

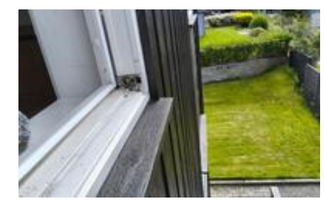
Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene anbefales behandlet utvendig for økt levetid.

Det er utvendig slitasje i enkelte vinduer.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren og kjellerdøren har 3-lags glass, terrasse/balkongdør har 2-lags glass.
Dørene er fra 2007.

TG 2 Ytterdører - 1

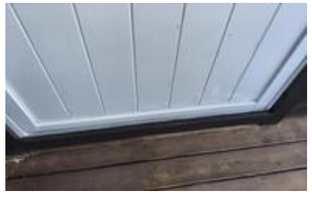
Vurdering av avvik:
• Det er noe svellinger nederst på verandadøren i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Døren anbefales behandlet og utbedret lokalt for økt levetid.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 3 Ytterdører - 2

Vurdering av avvik:
• Det er råte i kjellerdøren

Konsekvens/tiltak
• Døren anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 8m2.
Verandaen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er også av tre, og har en høyde på 95 cm.

Det er en terrasse under verandaen, som er lik verandaen, men er på 6m2.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Åpningene i rekkverket til terrassen er på 2-3 cm, mot dagens maks på 2 cm.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig betongtrapp opp til hoveddøren samt ned til kjelleren.
Det er montert rekkverk i trappene.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Det er også en tretrapp opp til terrassen.
Trappen har åpne trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp.
Det mangler også håndløpere i trappene.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Håndløpere må også monteres iht. krav fra byggeår, for økt trygghet i trappene.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er flis på gulvet i gangen i 1. etasje. Resterende rom har parkett på gulvene.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Vurdering av avvik:
• Det er noe skader/merker i gulvet i 2. etasje, ved vinduet - etter vann fra blomsterpotte.

Konsekvens/tiltak
• Gulv kan slipes, byttes eller utbedres ved behov. Avviket fremstår kosmetisk.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden i 2. etasje er på 3,19 meter på det høyeste. Her er det skråtak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis slitasje og sprekker i vegg/himling

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og gliper kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Avvikene fremstår kosmetiske.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Vedlegg

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 7 mm. Det er målt på stuen og soverom 1.
2. etasje: 1 cm. Det er målt på stue/kjøkken.
Kjeller: 1 cm. Det er målt på gangen og stuen.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en isolert pipe av stål, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 2. etasje.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis under terreng.
Det er laminat og parkett på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Etasjen er ventilert via elektrisk vifte og veggventil.
Det er tatt hull fra soverommet og ut mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
• Det er noe glipe mellom gulv og vegg på gangen.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i kjeller/grunnmuren.

Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytteligere undersøkelser/tiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger/gulv under terreng kan ikke utelukkes. Dette avhenger av hvilke avvik man finner ved videre undersøkelser. Estimatet kan derfor være både lavere og høyere.
• Gulvet kan utbedres lokalt ved behov/ønske. Avviket er kosmetisk.

Ved hulltaking ut mot terreng er det registrert 21-23 vekt% i treverket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20484-3047 Befaringsdato: 06.07.2026 Side: 14 av 32

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har dokumentasjon fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er sprekker i flis og flisefuger på toalettkassen.

Konsekvens/tiltak
• Kassen kan utbedres lokalt ved behov/ønske.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY
ROGATAKST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen, med svakt fall hit.
Lokalt i dusjsonen er det 0-7 mm fall.
Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

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

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Badet har lite fall iht. krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har 2 sluk i gulvet, 1 i dusjsonen og 1 under badekaret.
Det er synlig smøremembran/mansjett klemt i sluk via klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant. Det er også et innmurt badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra trappen og inn mot dusjsonen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har dokumentasjon fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.
Lokalt rundt sluket er det fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
• Flisen kan byttes lokalt ved behov - avviket fremstår kosmetisk.
• Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Det er en sprukket gulvflis ved døren inn til boden.
Det er bom i flere flis.
Vaskerommet har noe lite fall iht. krav.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Vaskerommet har et plastsluk i gulvet.
Det er synlig mansjett klemt i sluk via klemring. Vaskerommet har smøremembran som membran.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplater, utslagsvask, fordelerskap og en varmtvannsbereder. Det er også opplegg til vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra boden og inn mot utslagsvasken.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Eier har dokumentasjon fra byggeår.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 8mm over flis.
Det er relativt flatt gulv utenfor dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 0-10 mm fall.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
• Det anbefales at det etableres hull i dusjkanten, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, og ikke renner ut i boligen. Estimatet baserer seg på dette.
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
• Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Det er en dupp i gulvet ved toalettet, som er 5 mm lavere enn omkringliggende gulv.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et sluk i gulvet i dusjsonen, med synlig mansjett klemt i sluk via klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

KJELLER > BAD

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er slette fronter på kjøkkenet.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har flis på gulvet, malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har et vegghengt toalett og en vegghengt vask.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget, samt en luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røroplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på vaskerommet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røroplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden i 2. etasje.
Eier har hatt service på anlegget i 2025 og 2026. Det er da byttet defekte deler. Motor og kondensator på avtrekk er byttet. Rotormotor, rotorbrakett og reimhjul er byttet i 2026.
Det er også utført kanalrens.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2007, og er plassert på vaskerommet.

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

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden i 2. etasje.
Eier har dokumentasjon på utført arbeid, samt at det er utført elkontroll i 2026.

Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukkere iht. dagens krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drenerende masser, drensrør og grunnmursplast.

Vedlegg

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Eier har spylt drensen i 2026.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

⚠ Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur av betongblokker i hagen, mot naboen. Eier opplyser at muren er naboen sin.

Vurdering av avvik:
• Muren heller innover på tomten til Tvarabergkroken 22. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for brukere av tomten/eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det innhentes fagperson, som kan si noe om hvilke tiltak man bør gjøre rundt muren, for å hindre fall inn på eiendommen. Det kan ikke utelukkes at muren bør rives og bygges opp igjen.
Det kan ikke utelukkes kostnader knyttet til denne muren, avhengig av hvem som eier muren. Dette bør sjekkes grundig opp i.

Muren heller en del innover på eiendommen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig tretrapp.
  Det mangler også håndløpere i trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Muren heller innover på tomten til Tvarabergkroken 22. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for brukere av tomten/eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
  Håndløpere må også monteres iht. krav fra byggeår, for økt trygghet i trappene.
- Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
- Det anbefales at det innhentes fagperson, som kan si noe om hvilke tiltak man bør gjøre rundt muren, for å hindre fall inn på eiendommen. Det kan ikke utelukkes at muren bør rives og bygges opp igjen.
  Det kan ikke utelukkes kostnader knyttet til denne muren, avhengig av hvem som eier muren. Dette bør sjekkes grundig opp i.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er fra byggeår, utestuen er bygget på i 2018.
Utestuens areal utgjør 15m2, boden 5m2.
Garasjen er bygget opp av bindingsverk. Utvendig fasade består av stående kledning.
Takformen er pulttak og er bygget opp av sperr. Som taktekking er det papptekking på garasje/bod. Utestuen har plastplater.
Det er en automatisk aluminiumsport i front. Det er noe rustmerker i toppen av denne. Det er også en sidedør samt vindu.
Utestuen har skyvefelt i glass. Det er noe slitasje i vindu/dører.
Nedløp, beslag og takrenner er av plast. Nedløp fra utestuen ledes ut på grunnen.
Det er en støpt plate av betong på grunnen. Denne er det noe riss i .
Garasjen har ventilering via veggventiler.
Det er innlagt strøm i utestue/garasje.

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

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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

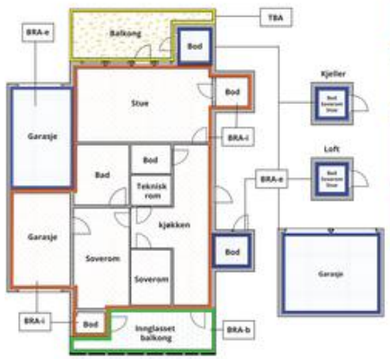
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

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

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.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	77			77	6
2. etasje	77			77	8
Kjeller	57			57	
SUM	**211**				**14**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, bad, stue, soverom 3		
2. etasje	Stue/kjøkken, bod, kontor		
Kjeller	Gang, vaskerom, kontor, soverom, bad, stue, gang 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Soverommet er tegnet inn som trimrom. Stuen er tegnet inn som hobbyrom/kjeller-rom. Endringene er ikke søknadspliktige. Vaskerommet er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.
2. etasje: Boden er tegnet inn som WC. Endringen er søknadspliktig. Kontoret er tegnet inn som vaskerom. Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken. Endringene er ikke søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringen for nærmere informasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boden er ikke tegnet inn. Det er uvisst om endringen er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Henning Walder Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	39	792		0	387.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tvarabergkroken 22

Hjemmelshaver
Johannessen Henning Walder, Haavik Kristin

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, garasje/utestue, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold
Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Tvarabergkroken 22 , 4045 HAFRSFJORD
Gnr 39 - Bnr 792
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

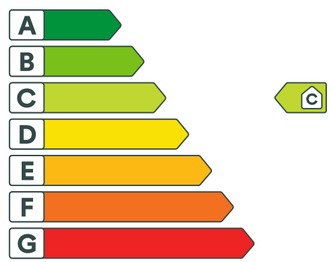
kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

enova

Energiattest

C

Adresse **Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341526**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4877055**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **792**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **160,27**

A↑G C

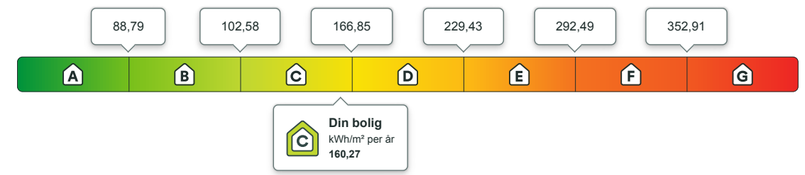
Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **31 019,59**	kWh/m² per år **142,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Vedlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Vedlegg

Sluttrapport Tvarabergkroken 22

Prosjektinformasjon

Prosjekt: Utbedring av fukt mot mur på baksiden av hus
Adresse: Tvarabergkroken 22
Kunde: Henning Johannesen
Utførende: Fløisvik Maskin & Landbruk

Beskrivelse av utført arbeid:

Det ble utført gravearbeid på baksiden av hus, fjernet lysgraver og grov frem hele grunnmur. Gammel grunnmursplast var montert for lavt på grunnmur og store steiner/fjellmasser var brukt som fyllmasse inntil grunnmursplast. Rensket opp, monterte ny grunnmursplast og bygget opp med singel inntil grunnmursplast. Komprimerte lagvis opp, singlet fundament til lysgraver og heiste på plass. Fylte grøfta igjen, maskinplanerte plenen. I henhold til avtale

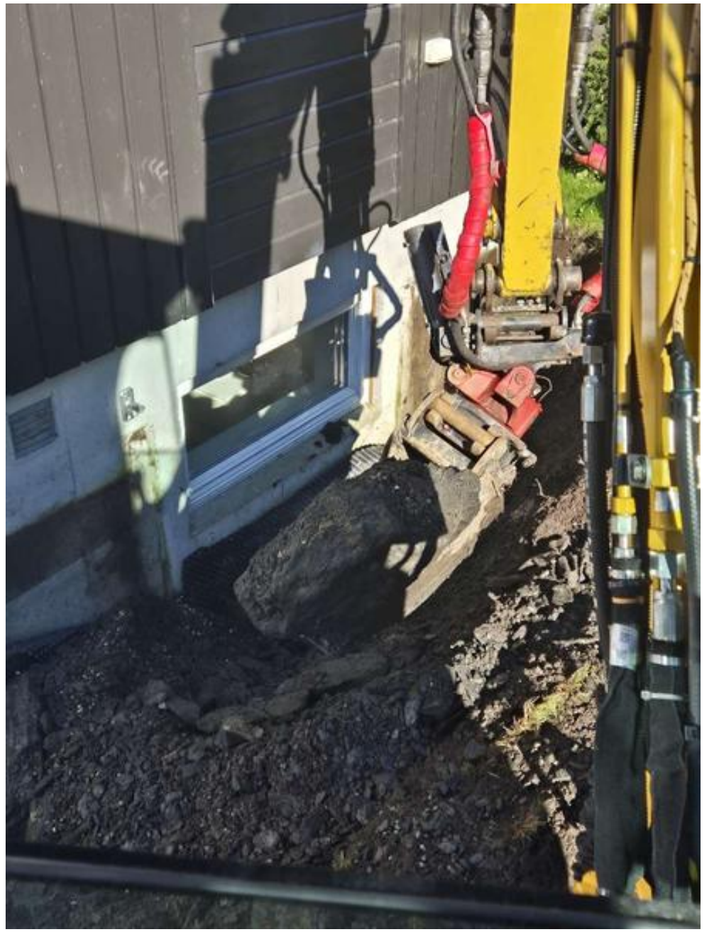
Masser og igjenfylling:

Utheftede masser: Jord, fjellmasse, store steiner
Tilførte masser: 4-16 singel
Komprimering: Massene er komprimert lagvis

Sluttilstand:

Området er grovplanert
Endelister er montert
Arbeidsområdet er ryddet

Vedlegg:
Før, under og etter bilder:



Vedlegg

Grunnkart

Adresse: Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/792/0/0
Dato: 2026-07-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

Grunnkart

Adresse: Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/792/0/0
Dato: 2026-07-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

Eiendomskart med grenser

Adresse: Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/792/0/0
Dato: 2026-07-02
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
387.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538874.99469	307220.886094	Ikke spesifisert	9.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6538882.2518	307214.565416	Ikke spesifisert	21.9	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
3	6538898.21427	307199.67124	Ikke spesifisert	12.67	Umerket		Terrengmålt	13	300.695
4	6538909.28325	307205.748967	Ikke spesifisert	32.91	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538885.29935	307228.143913	Ikke spesifisert	12.63	Umerket		Terrengmålt	13	0

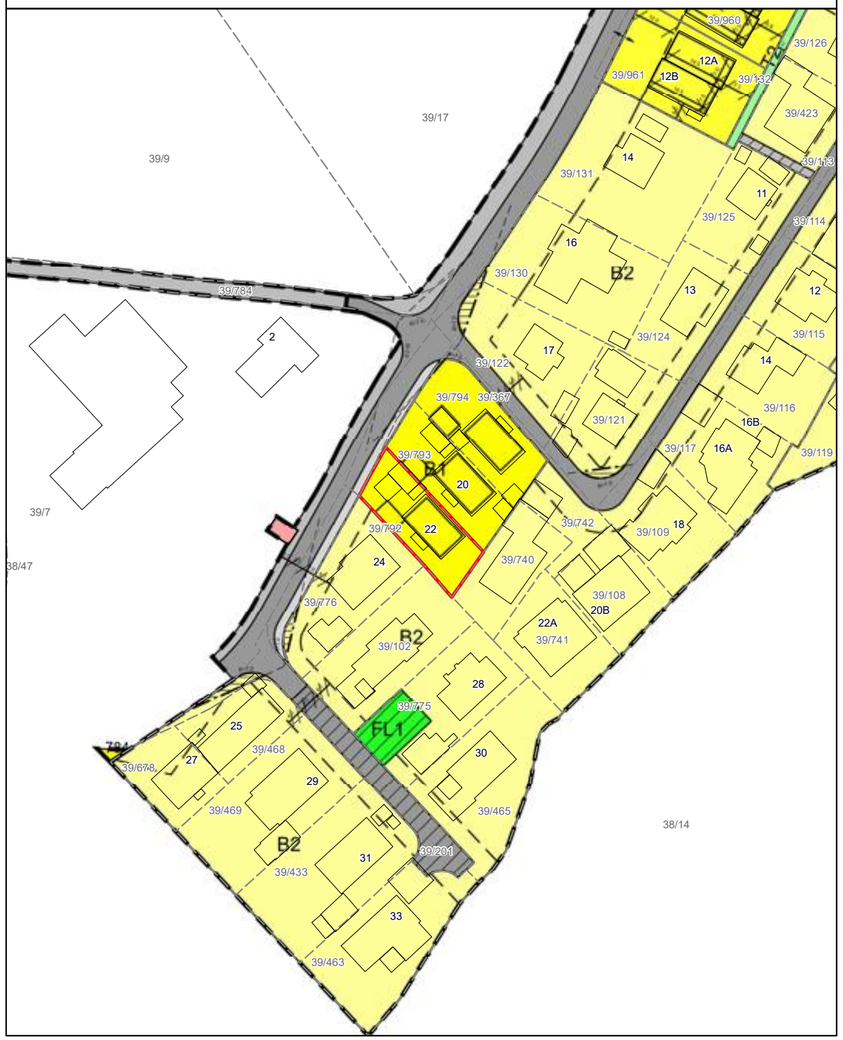
side: 1

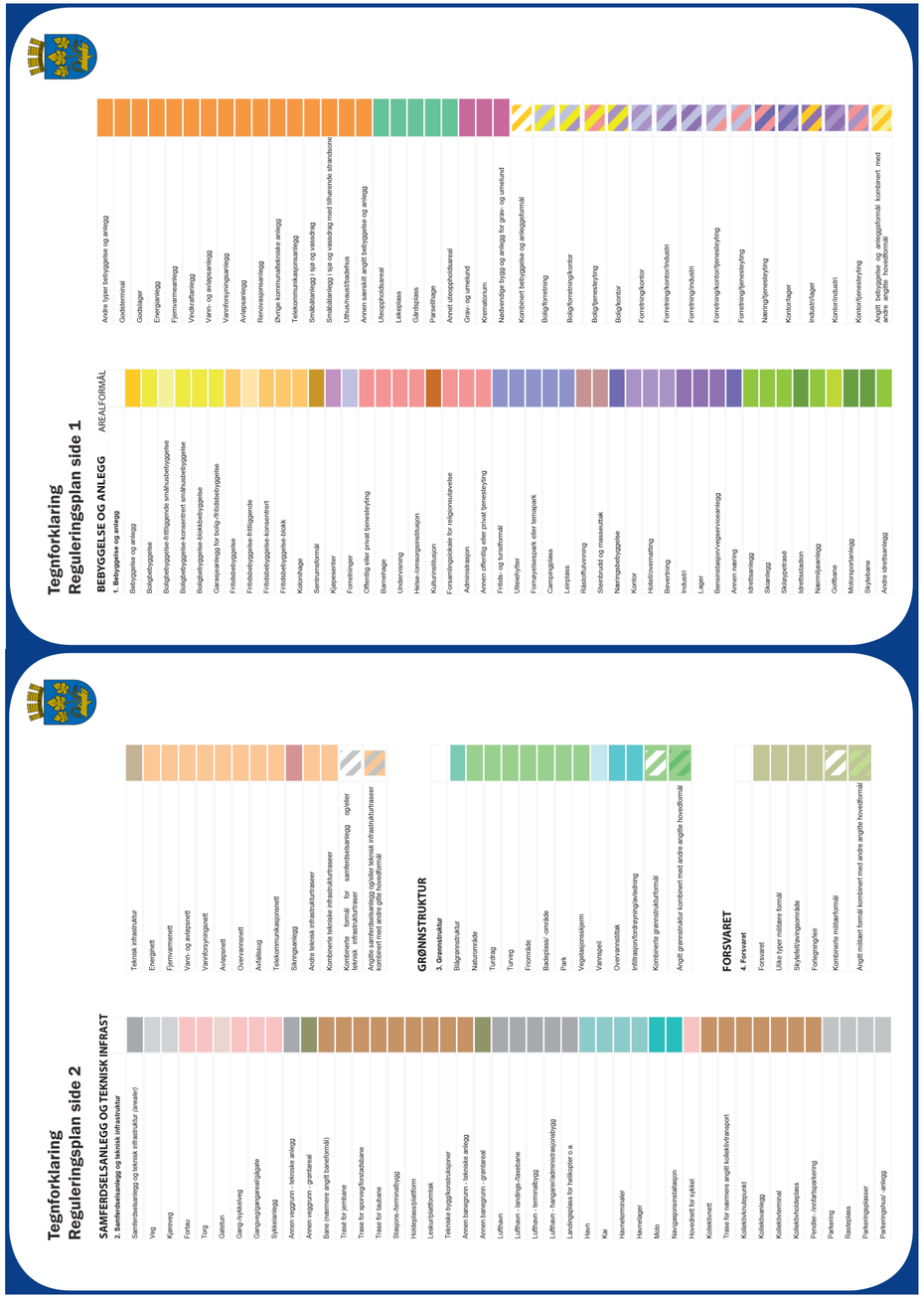
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/792/0/0
Dato: 2026-07-02 Planident: 2243
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 11.5.2009

Stavanger kommune

N





Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H530_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomferingSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PbiMidlByggAnleggOmråde	

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles garasjeareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grønnareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

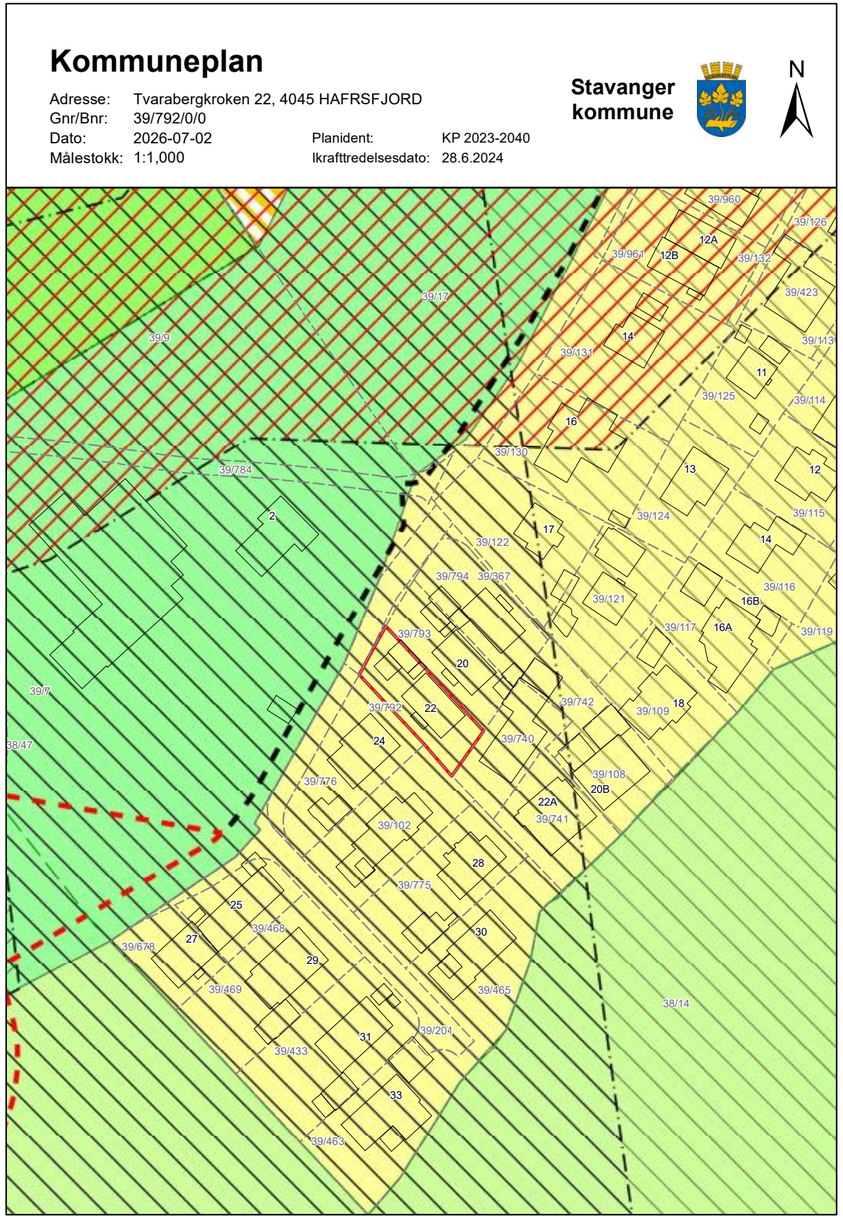
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon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

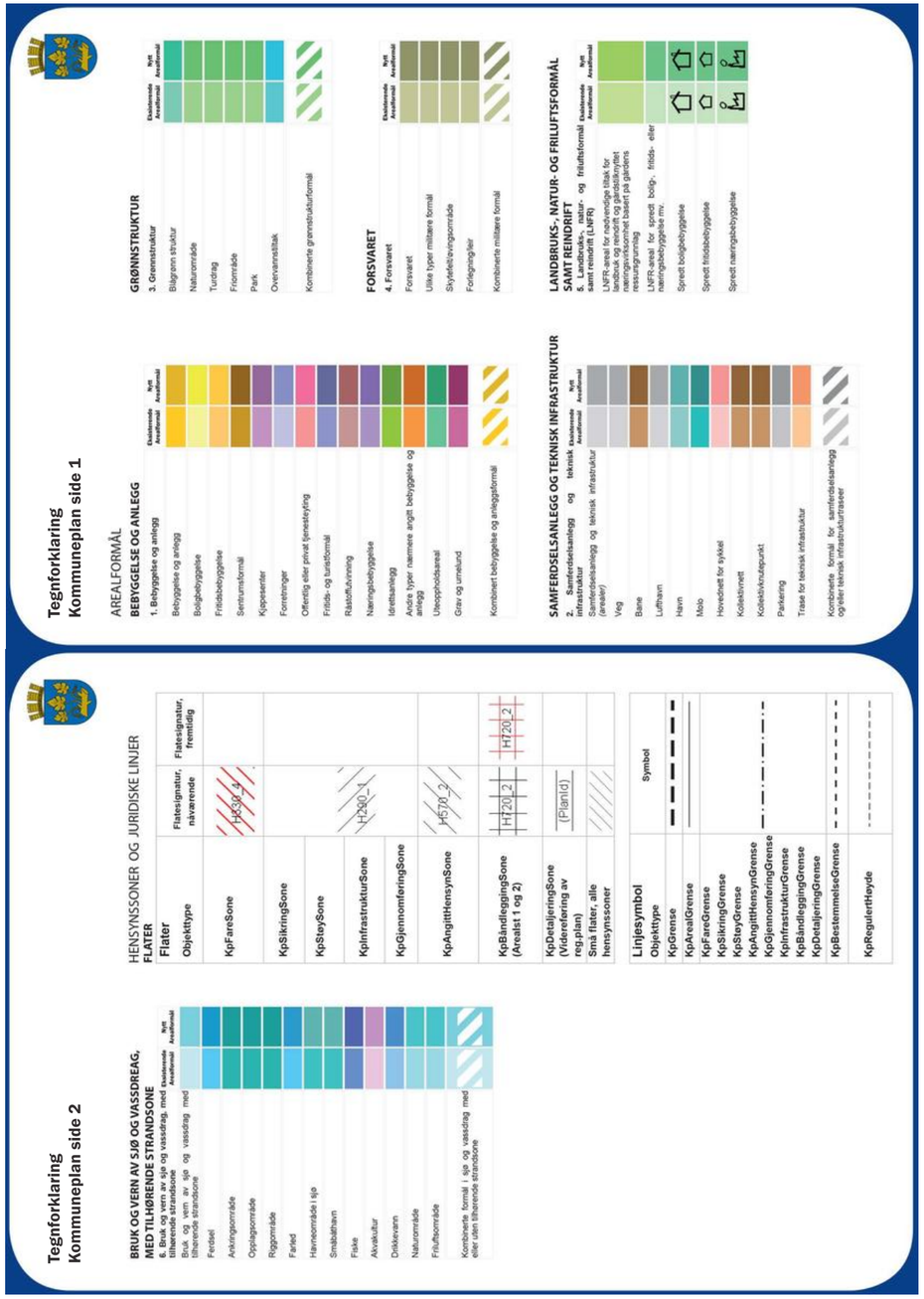
Begrensninger grense

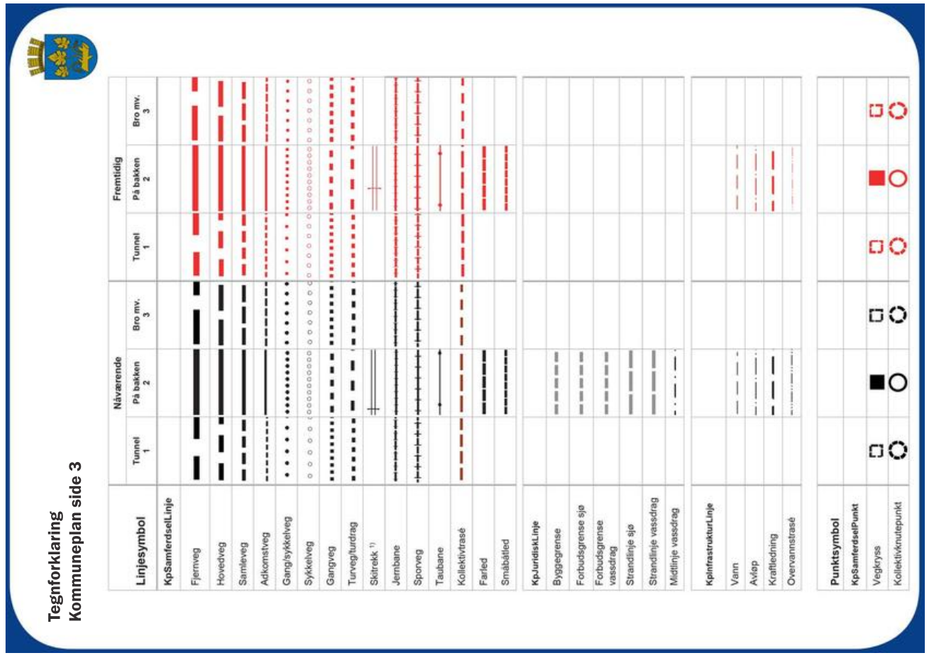
- Reguleringsplan foregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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


Kommuneplan
Adresse: Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 39/792/0/0
Dato: 2026-07-02
Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024
Stavanger kommune
N


Tegnforklaring
Kommuneplan side 1
AREALFORMÅL
BEBYGGELSE OG ANLEGG
GRØNNSTRUKTUR
FORSVARET
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Tegnforklaring
Kommuneplan side 2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER
FLATER
Flatesignatur, nåværende
Flatesignatur, fremtidig
Objekttype
KpFareSone
KpSikringSone
KpSteySone
KpInfrastrukturSone
KpGjennomføringSone
KpAngittHensynSone
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)
Små flater, alle hensynssoner
Linjesymbol
Objekttype
Symbol
KpGrense
KpArealGrense
KpFareGrense
KpSikringGrense
KpSteyGrense
KpAngittHensynGrense
KpGjennomføringGrense
KpInfrastrukturGrense
KpBåndleggingGrense
KpDetaljeringGrense
KpBestemmelseGrense
KpRegulertHøyde



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

<u>Felt B1. Konsentrert småhusbebyggelse</u>

- 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.

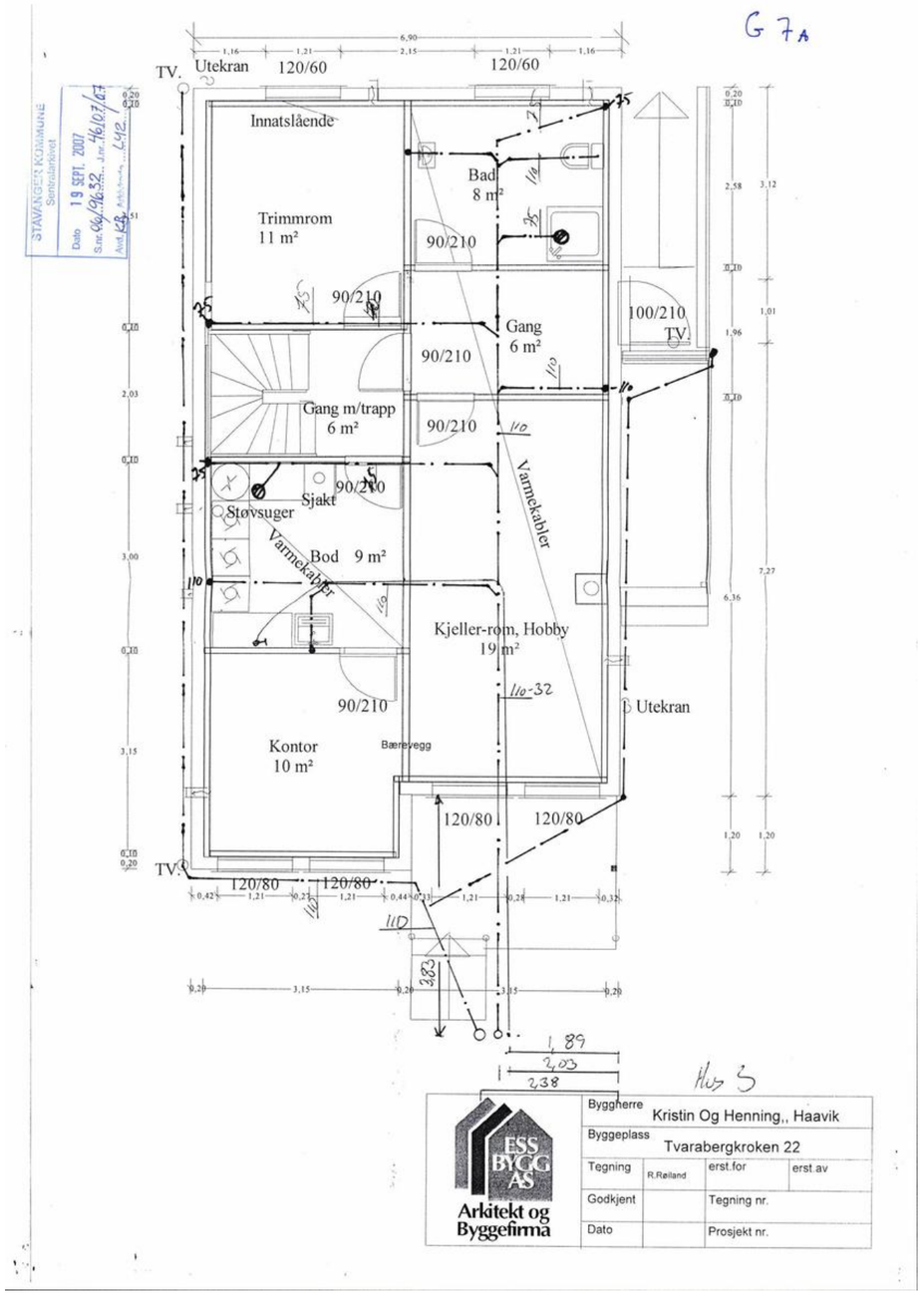
B2A-K tomannsboliger
- B2A-K kan bebygges med 2 vertikaldelte tomannsboliger, 4 boenheter.
- Maks gesimshøyde er 5,2 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks mønehøyde er 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Hver bolig skal ha en skjermet vestvendt uteplass i 2. etasje 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.

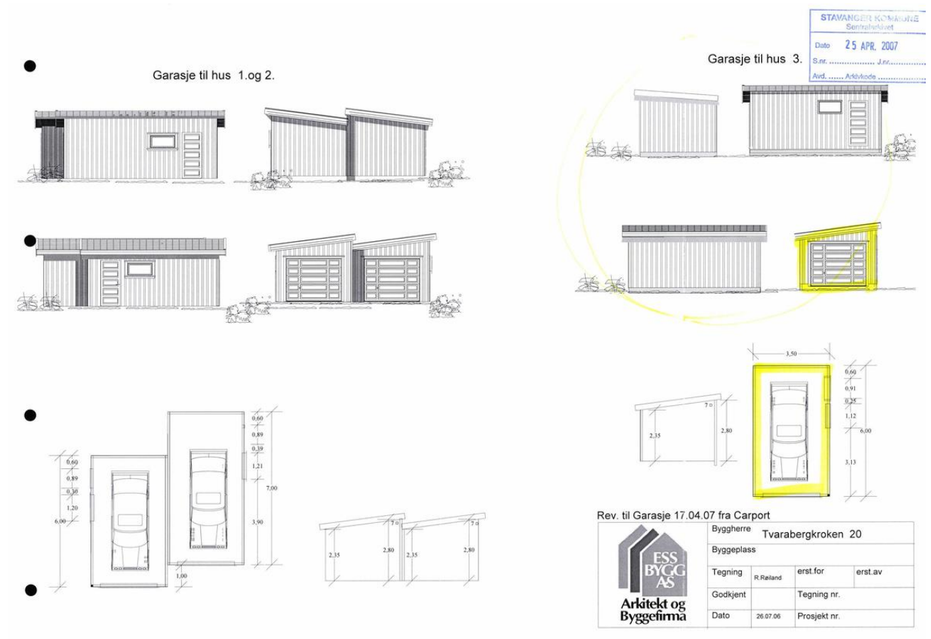
§6.Offentlige trafikkområder
Veier, gang- og sykkelvei m.m. skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.

§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.

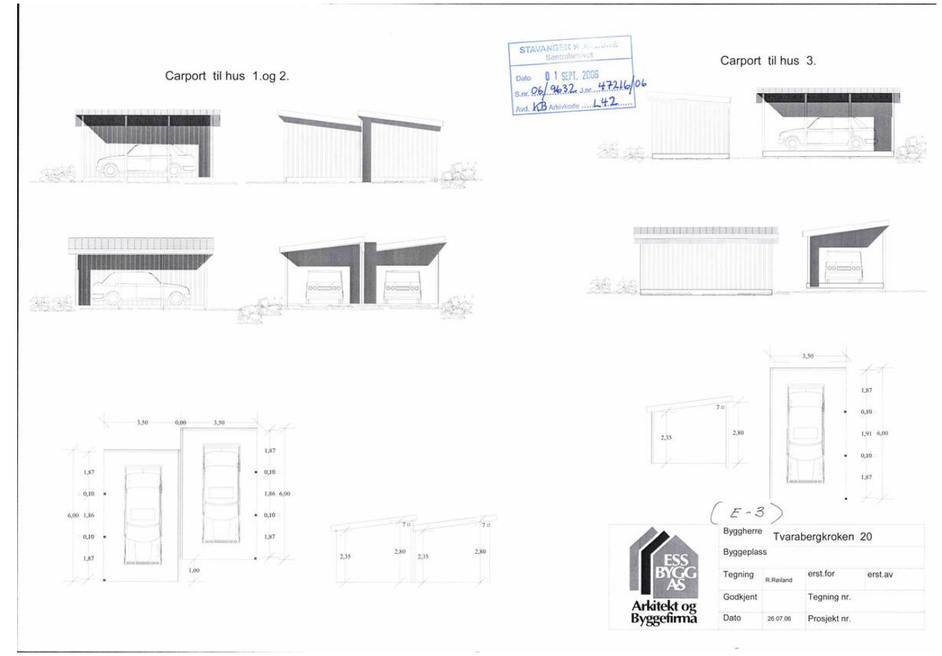
Felles lek
Lekeplassene skal opparbeides for å gi varierte aktivitetsmuligheter, og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Lekeplass FL1 og f_L2 er felles for felt B1, B2 og B2A. Lekeplass 3 er felles for felt B3.


G 7A
TV.
Utekran
120/60
120/60
Innatslående
Bad
8 m²
Trimmrom
11 m²
90/210
90/210
Gang
6 m²
100/210
TV.
90/210
Gang m/trapp
6 m²
90/210
90/210
Sjakt
Støvsuger
Varmekabler
Varmekabler
Bod 9 m²
Kjeller-rom, Hobby
19 m²
90/210
Utekran
Kontor
10 m²
Bærevegg
120/80
120/80
TV.
120/80
120/80
Byggherre
Kristin Og Henning,, Haavik
Byggeplass
Tvarabergkroken 22
Tegning
R.Røiland
erst.for
erst.av
Godkjent
Tegning nr.
Dato
Prosjekt nr.
ESS BYGG AS
Arkitekt og Byggefirma


Garasje til hus 1.og 2.
Garasje til hus 3.
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 APR. 2007
Rev. til Garasje 17.04.07 fra Carport
Byggherre
Tvarabergkroken 20
Byggeplass
Tegning
R.Røiland
erst.for
erst.av
Godkjent
Tegning nr.
Dato
26.07.06
Prosjekt nr.
ESS BYGG AS
Arkitekt og Byggefirma

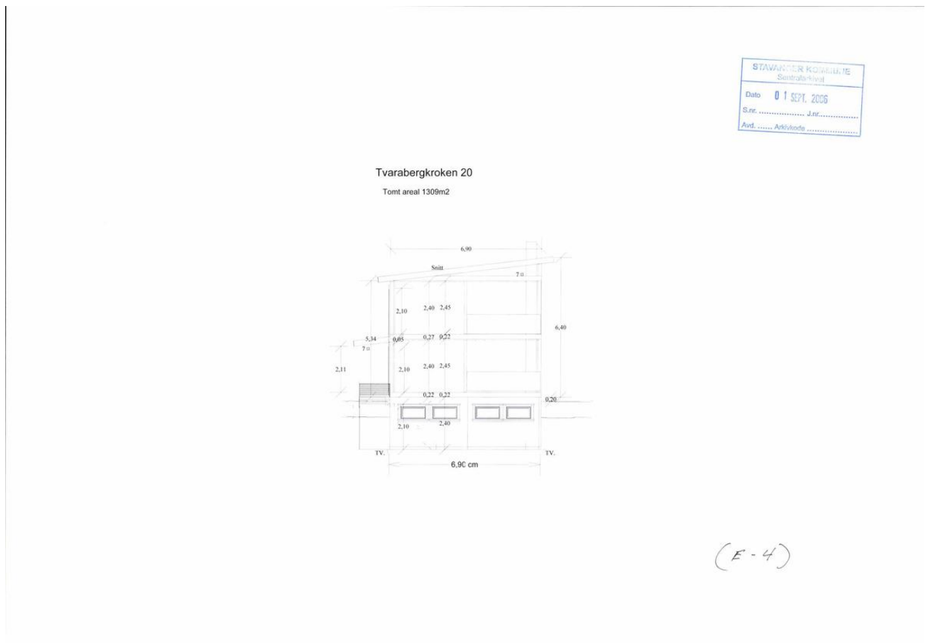
Vedlegg

Fasade mot Sør- Vest
Fasade mot Nord- Vest
Mur ca
120 cm
Kote 14
Fasade mot Sør- Øst
Fasade mot Nord- Øst
Kote 14
Kote 14
Kote 14
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 01 SEPT. 2006
S.nr. 06/9632 J.nr. 47216/06
Avd. KB Arkivkode L42
Rev. A :
Dato:
(E-1)
Byggherre Tvarabergkroken 20, hus 3
Byggeplass
Tegning R.Røland erst.for erst.av
Godkjent Tegning nr.
Dato 14.02.06 Prosjekt nr.
ESS BYGG AS
Arkitekt og Byggefirma


Carport til hus 1.og 2.
Carport til hus 3.
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 01 SEPT. 2006
S.nr. 06/9632 J.nr. 47216/06
Avd. KB Arkivkode L42
3,50
0,00
3,50
1,87
0,10
1,86
6,00
1,00
2,35
2,80
(E-3)
Byggherre Tvarabergkroken 20
Byggeplass
Tegning R.Røland erst.for erst.av
Godkjent Tegning nr.
Dato 26.07.06 Prosjekt nr.
ESS BYGG AS
Arkitekt og Byggefirma

Vedlegg

U.. etg.
1.. etg.
2. etg.
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 01 SEPT. 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
(E - 2)
Art. Nr. Beskrivelse
Tegn./Material MULTICAD
Enhets. Vekt
Del Nummer
Dato 06.02.06
Tegnet av K.Kjelland
Traced
Skala 1:100
Kontrolert
Godskjent
Projeksjon
Erstattet
Erstattet av
Ess-Bygg A/S
Tvarabergkroken 20 hus 3.
Rev


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 01 SEPT. 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
Tvarabergkroken 20
Tomt areal 1309m2
6,90 cm
(E - 4)

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Kristin Haavik
Tvarabergkroken 22
4045 HAFRSFJORD

Dato: 24.04.2018
Saksnummer: 17/24537-5
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak - gnr/bnr 39/792 - tilbygg bolig (dispensasjon)

Byggestedsadresse	Tvarabergkroken 22
Tiltakshaver	Kristin Haavik
Tiltaksklasse	1

Vi viser til søknad mottatt 06.10.2017 og etterspurt dokumentasjon 16.04.2018.

Tiltaket omfatter tilbygg med formål hagestue. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplan 2243 § 5. *Boliger og garasjer/carporter skal plasseres innenfor viste omriss av planlagt bebyggelse iht. plankartet.*

Naboer har samtykket til plasseringen av tiltaket.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplan 2243 § 5, jf. pbl § 19-2.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:
1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
3. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
4. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Begrunnelse for vedtaket
Vi legger til grunn at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene for omgivelsene, og at begge vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

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 Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Jonny Stenberg
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse.
Klagefrist	**Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.**
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Saksnummer: 17/24537-5 side 3 av 3

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Kristin Haavik og Henning W. Johannessen
Tvaraberget 22 B

4045 HAFRSFJORD

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR	JOURNALNR	DATO
	OWE-06/9632	BYG 39/792	46784/07	26.09.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.39/792. Byggestedsadresse: Tvarabergkroken 22
Tiltakets art: NYBYGG ENEBOLIG M.GARASJE

tilhørende Kristin Haavik og Henning W. Johannessen og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 08.11.2006 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Utvendig trapp til kjeller skal ha håndlist.
3. Vei ferdigstilles i henhold til godkjent reguleringsplan 2018.
4. Det må tinglyses ligge-, legge- og reparasjonsrett for stikkledninger over gnr./bnr. 39/793 og 792 samt evt felles solidarisk ansvar for de deler av ledninger som er felles.
5. Det må tilrettelegges for feiing fra tak.

Påpekte mangler må rettes innen 01.12.2007

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Oddvar Wersland
saksbehandler

Ess Bygg A/S, Holbergs gate 34, 4009 STAVANGER

Kommunens saksnr	Side
	av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	39	792				

Adresse	Postnr	Poststed
Tvarabergjroken 22.	4045	Hafrsfjord.

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 14.9.07

- [ ] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 19 SEPT. 2007
S.nr. 06/9632 J.nr. 46/07/07
Avd. KB Arkivnr. L42

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Ferdigstillelse av vei. ref. vedlegg		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 1.11.07

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	[x]
Kontrollerklæringer	G	2 - 7	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	1 - 2	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Ess Bygg AS

Dato: 7/9.07 Underskrift: Arne Jacobsen

Gjentas med blokkbokstaver: Arne Jacobsen

© NBR nr 5167 Juli-2003 Side 1 av 1

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Tvarabergkroken 22, 4045 HAFRSFJORD. Gnr. 39, bnr. 792, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1220260094
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Stephan Michael Erichsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
980 89 403
erichsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no