NORDVIK

Brattåsveien 15A

3 soverom | 134 kvm | Vertikalt delt tomannsbolig



Velkommen til

Brattåsveien 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.04.2026









Nøkkelinformasjon

Vertikaldelt tomannsbolig med gjennomgående god standard. Solrik terrasse, sentral beliggenhet i koselig nabolag

Prisantydning	**5 250 000,-**
Omkostninger	**132 630,-**
Totalpris	**5 382 630,-**
BRA-i	**134 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Innholdsrik og attraktiv vertikalt delt tomannsbolig med gjennomgående god standard og fleksibel planløsning. Boligen byr på romslige oppholdsrom, flere soverom og gode oppbevaringsløsninger. Uteområdene er skjermede og solrike, med hyggelig terrasse og gode oppholdsarealer.

- Boligen er oppusset innvendig i perioden 2015-2025
- Moderne uttrykk med tidløse materialvalg
- Terrasse med skjermet beliggenhet og gode solforhold
- Stilrent og funksjonelt kjøkken i 2. etasje
- Stue med vedovn som gir ekstra varme og trivsel
- 1. etasje har egen inngang samt intern adkomst til hoveddelen og innredet med kjøkken/stue, soverom og bad
- Parkering på tomt
- Rolig og familievennlig område
- Nærhet til flotte tur og rekreasjonsområder
- Ekstra lagringsplass i kjeller og på loft

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm































Lyst og innbydende soverom med vindu som gir fint dagslys og en behagelig atmosfære.





Rolig og harmonisk soverom med garderobeløsning og god plass til dobbeltseng.









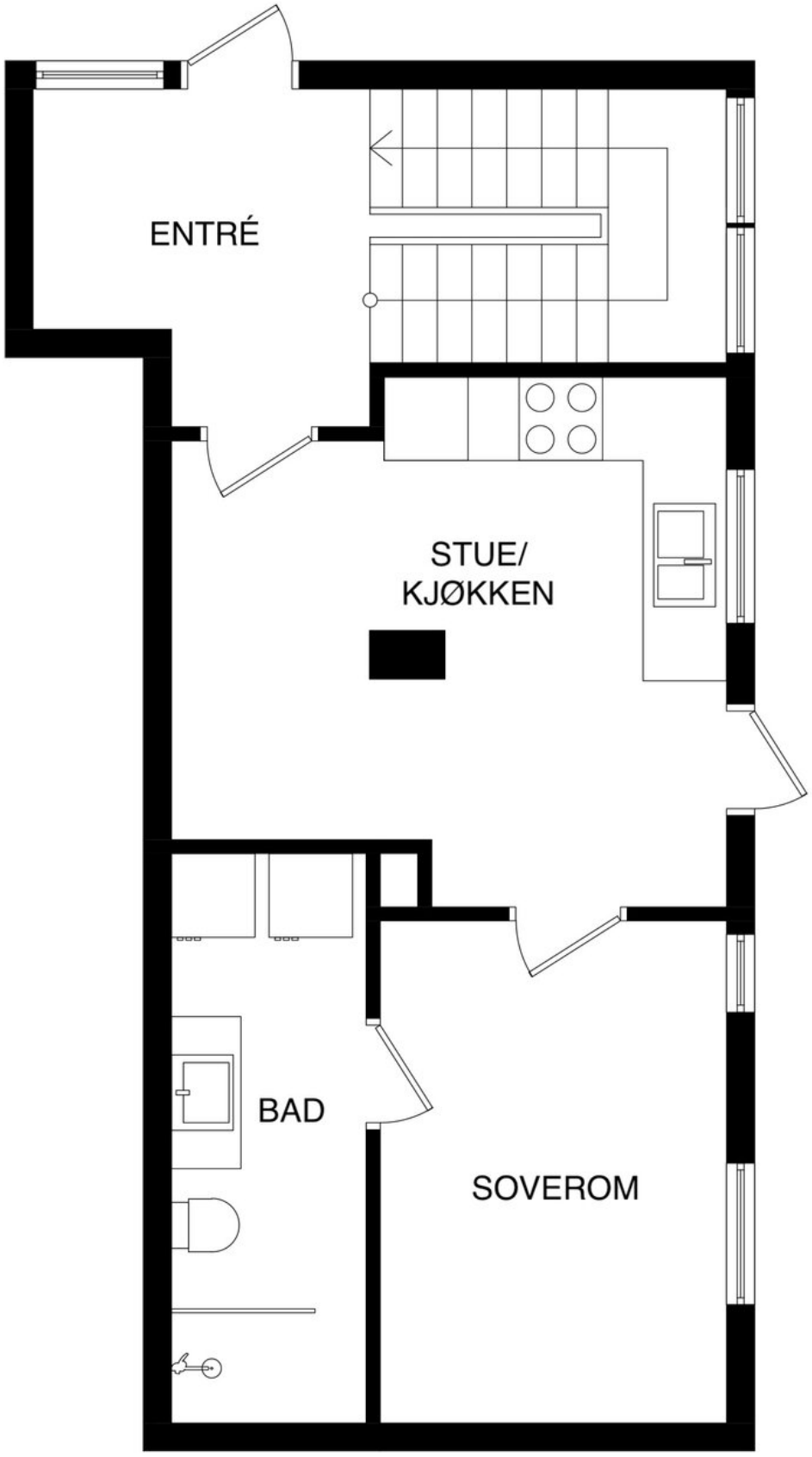






Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm



Åpen kjøkkenløsning med praktisk utforming og naturlig tilknytning til oppholdsrommet.





Stilrent kjøkken med lyse fronter, integrerte løsninger og godt med benkeplass.





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0121/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER
Gnr 21, bnr 1085, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Asgeir Gardarsson Heart

Kjøpesum og omkostninger
5 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
131 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
132 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 382 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 397 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 134 kvm
Totalt BRA: 134 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang, trapperom, entré, gang, kjøkken/allrom, soverom, bad/vaskerom
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Trapperom, gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue
Total BRA: 92 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Balkong med adkomst fra 2 etasje er målt til 10 m2 inklusiv benk. Gulvareal 7 m2.

Ikke målbare arealer:

God lagringsplass på loft og i grovkjeller

Solforhold
Selger kan informere om solforhold fra morgen til kveld på balkongen i andre etasje.

Innhold
1. etasje: Entré/gang, trapperom, entré, gang, kjøkken/allrom, soverom, bad/vaskerom
2. etasje: Trapperom, gang, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue

Standard
Boligen byr på en gjennomført og innbydende planløsning med gode oppholdsrom og en naturlig flyt mellom sonene. Stuen fremstår som lys og romslig, med godt dagslys fra flere vindusflater og en lun sofakrok som inviterer til avslapning. Rommet har fleksible møbleringsmuligheter og en naturlig sonedeling som gjør det enkelt å kombinere både sosiale og rolige aktiviteter. Fra stuen er det sømløs overgang til en sjarmerende terrasse med sittegruppe og innebygd benk, hvor man

kan nyte gode solforhold og utsikt mot nærområdet i skjermede og hyggelige omgivelser. Det er også en felles terrasse på bakkeplan (foran terrasse til den andre seksjonen) som er god å bruke ved mange gjester.

Videre har boligen en sosial og åpen forbindelse til spisestue og kjøkken, som gir en helhetlig og funksjonell løsning. Spiseplassen fremstår som lys og innbydende, med god plass til gjester og et moderne uttrykk. En stilfull vedovn tilfører både varme og karakter til spisestuen. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater, integrerte hvitevarer og rikelig med skapplass. Materialvalgene gir en fin kontrast og et stilrent preg, samtidig som vindu over benk sørger for godt lysinnslipp og en behagelig atmosfære under matlaging.

Soverommene fremstår som lyse og rolige med behagelige fargetoner og gode lysforhold. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning, mens øvrige soverom er fleksible og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Badet er romslig og funksjonelt med flislagte overflater i nøytrale toner, vegghengt toalett og dusjsone. Baderomsmøblement med dobbel servant og speilskap gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er også tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel, og rommet har godt lysinnslipp fra vindu.

Entréen er praktisk utformet med flislagt gulv og garderobeløsning, og gir et ryddig og godt førsteinntrykk.

I boligens 1. etasje er det etablert en egen del med separat inngang fra utsiden, innredet med gang, stue/kjøkken, soverom og bad. Kjøkkenet har lyse fronter, integrerte løsninger og gode arbeidsflater. Oppholdsrommet fremstår som hyggelig og stilrent innredet, med en lun atmosfære. Soverommet har plassbygde garderobe og en rolig karakter, mens badet er moderne og delikat med fliser, dusj sone med glassvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er også intern adkomst mellom etasjene via gang/trapp, men denne er i dag ikke i bruk da åpningen er møblert med skap (ikke fastmontert). Intern adkomst kan dermed enkelt reetableres ved behov.

Innvendig:
1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

Tekniske installasjoner:
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn på bad. Varmepumpe. Vedovn i stue.

Parkering
Parkering i gårdsrom

Modernisering og påkostninger
2015 - Bygget leilighet i 1 etasje: Helrenovering med kjøkken/stue, soverom, bad med varme i gulv. Nye vegger, elektrisk installasjon, gulv og tak.
2015 - Bygget et ekstra soverom i 2 etasje
2018 - Maling av huset utvendig.
2019 - Gipsing av tak innvendig i 2 etasje, maling innvendig
2020 - Pusset opp terrasse, med å utvide størrelsen + markise.
2020 - Ny peis installasjon og justering av løsning for å få godkjent peis
2020 - Nytt gulv i 2 etasje, alle rom.
2021 - Oppussing av inngang / trapp med gipsing av vegger og tak.
2021 - Oppussing av kjøkken i 2 etasje: kjøkkenbenk, maling av vegger, tak og skap samt bytte av oppvaskmaskin.
2022 - Oppussing av bad i 2 etasje: nytt membran, gulv, vegger, dusj og innredning.
2025 - Ny do og ny dokasse installasjon i august 2025.
2025 - Ny varmepumpe i andre etasje

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran på bad er utført av Gulv & Tak AS eller Recon AS. Elektrisk arbeid er utført av Elektrospesialisten. Det er brukt ulike rørleggere (Stavanger rør as / Vannvittig rør as) for installasjon av do/servant. Det er gjort egeninnsats for enkelte arbeider som flislegging og maling.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran på bad er utført av Gulv & Tak AS i 1a etasje og gulvbelegg er utført av Recon AS i 2a etasje.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stavanger Blikk AS har installert pipebeslag og nye takhatter. Nytt ildsted er installert av Byberg&Larsen Mur&Flis AS. Terrasse har fått ny membran og treverk, utført av Gulv & Tak AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke om det foreligger samsvarserklæring men arbeidet er utført av Elektrospesialisten AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 1. etasje ble det utført arbeider i forbindelse med etablering av hybel, utført av Design Bygg AS. Jeg har ikke oversikt over hvilke underleverandører som ble benyttet for rørarbeid. I 2. etasje er badet pusset opp flere ganger, med bruk av ulike fagfirma. De siste arbeidene er utført av KALLE OG KJETILS RØR AS og Vannvittig Rør AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført endringer i boligen i min eiertid. I 2. etasje er det etablert et ekstra soverom ved egeninnsats. Elektrisk arbeid i forbindelse med dette er utført av Elektrospesialisten. I tillegg er terrasse i 2. etasje utvidet noe ved å flytte rekkverket noe utover for å øke bruksarealet. Arbeidene er ikke byggemeldt eller godkjent.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført generelt oppussingsarbeid i boligen i min eiertid (innvendig tak, gulv, kjøkken, inngangsparti og overflater). Arbeidene er i hovedsak egeninnsats. Vann, avløp og elektrisk arbeid er utført av fagfolk som opplyst tidligere.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det forelå fyringsforbud ved overtakelse. Forholdet ble utbedret ved installasjon av ny ovn og etablering av inspeksjonsmulighet. Fyringsforbudet er opphevet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det har tidligere vært lekkasje fra tak knyttet til eldre takhatter samt terrasse i 2a etasjen. Forholdet er utbedret, og det er ikke registrert problemer i ettertid.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Sikring har ved enkelte anledninger løst ut. Elektriker har foretatt feilsøking uten å avdekke feil.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det ble vinteren 2025/2026 observert rotter i kjeller. Mulige inngangspunkter i vegg ble identifisert og tettet. Det er ikke registrert aktivitet etter dette

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Markisen på terrassen har en mindre revne i duken. Funksjonen er ellers normal

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det har tidligere vært vannlekkasje fra tak (relatert til eldre takhatter, senere utbedret) og fra terrasse (utbedret med ny membran). Arbeidene er utført og forholdene er utbedret. Eventuelle skaderapporter kan foreligge hos forsikringsselskap.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp av boligen i 2015 var areal oppgitt i salgsoppgave/prospekt.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er godt samarbeid mellom naboer.

Bygningssakkyndig
Terje Tollefsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Ringmur/såle/krypkjeller med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig:
- Taktekking:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
· Det er avvik:
Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt. Alder på tekking er ukjent. Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen. Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.

- Veggkonstruksjon:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen ved hjørne-bord. Spredte fukt- og råteskader er observert.
På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Dårlig kledning bør skiftes ut for å forhindre videre råte- og fuktskader.
Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å hindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, da dette kan føre til skader og luktproblemer. Avstanden mellom bakke/konstruksjoner og ytterkledning bør økes til minimum 5 cm for å sikre tilstrekkelig lufting og forenkle vedlikehold og maling. Manglende lufting øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

- Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Lufting/ventilering bør forbedres.

- Vinduer:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
· Det er avvik:
Vinduene har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Noen vindu fremstår som værslitt.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer må justeres.
· Tiltak:
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.

- Dører:
Vurdering av avvik:
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
· Det er avvik:
Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør utføres regelmessig vedlikehold og inspeksjon av dørene for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt

- Utvendige trapper:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
TG 2 på grunn av bom (hulrom under) og skade på noen fliser.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det kan være risiko for at fliser løsner eller sprekker. Tiltak må påregnes deretter.

Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det bør vurderes å utbedre fliser med bom i entreen for å unngå at flisene løsner eller sprekker over tid.

- Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe

- Krypkjeller:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
· Det er avvik:
Det registreres mineralutslag (salt- og kalkutslag) på overflater, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmuren. Ved fuktsøk i trekonstruksjonen er det målt forhøyede verdier.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Krypkjeller er et risikoområde som har behov for jevnlig ettersyn. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Ved fukt-søk er det målt 17 vektprosent.

- Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

- 1. etasje bad/vaskerom. Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Bad fungerer med dette avviket: Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Muggsopp på fuger bør fjernes for å hindre videre vekst.

- 1. etasje bad/vaskerom. Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

- 1.etasje bad/vaskerom. Sanitærutstyr og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
TG 2 på grunn dør tar borti karm og bør justeres.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Døren bør justeres slik at den ikke tar borti karmen, for å unngå unødvendig slitasje.

- 1.etasje bad/vaskerom. Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
· Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte i døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
Regelmessig bytte av filter og rens av ventilasjonsanlegget, minimum hvert femte år, anbefales for å opprettholde god funksjon og hindre opphopning av støv og forurensninger.

- 2. etasje bad/vaskerom. Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
TG 2 på grunn av riss i fuge i dusj-sone og skade på flis ved toalett.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Fliser og fuger i dusjsonen bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuell videre utvikling av skader.

- 2. etasje bad/vaskerom. Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
· Det er registrert knirk i gulvet.
Deler av gulvet er flatt uten tilstrekkelig fall, og det er motfall enkelte steder. Etter dusjing vil det kunne bli

liggende igjen noe vann på gulvet. Ved eventuell annen lekkasje vil vann under rammen til dusjsonen bli liggende igjen på gulvet.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våt-rom. Vann-stand på gulv må være høyere enn ramme til dusj for å ledes til sluk.

- 2.etasje bad/vaskerom. Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
Avtrekk rund ventil er tilsmusset. Det gjørs oppmerksom på at garantitid på avtrekk er overgått.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

- 1.etasje kjøkken/allrom. Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
TG 2 på grunn av noe svelling og gliper på benkeplate ved vask. Fremstår ellers med normal slitasje.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Kjøkken fungerer med dett avviket. Bytte benkeplate kan vurderes.

- 2.eatsje kjøkken. Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist andre avvik:
Skade på front til skuff. Eldre kjøkken som er overmalt. Fremstår med normal slitasje.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Utbedring/bytte kjøkken kan vurderes. Kjøkken fungerer med dette avviket.

- Vannledninger:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Hovedstoppekranen bør lokaliseres og gjøres tilgjengelig for inspeksjon.
Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av fagperson for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

- Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller andre skader.
Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

- Varmtvannstank:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer bør være fast tilkoblet det elektriske anlegget for å oppfylle gjeldende forskrifter. Det anbefales å gå over til fast tilkobling selv om berederen er installert før 2010.

- Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
På bakgrunn av alder vurderes tilstanden til TG2 (vesentlige avvik). Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringstidspunktet, må det forventes at dreneringen har redusert funksjon og kapasitet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

- Grunnmur og fundamenter:
Vurdering av avvik:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
TG 2 er gitt på grunn av riss/sprekker i muren.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Bør undersøkes nærmere over tid og eventuell utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

- Terrengforhold:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større

vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Nedløp og beslag:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Konsekvens/tiltak
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å
si noe om.
· Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra
tak.
Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.
Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker. Montere snø-fangere på tak kan
vurderes.Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Ingen

Andre forhold:
- Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
· Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Konsekvens/tiltak
· Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
· Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket

- Elektrisk anlegg:
Generell kommentar: Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Hvitevarer som ikke medfølger:
- Vaskemaskin og tørketrommel i andre etasje
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Båt-lampen på kjøkkenet
- Kunsten på veggene.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle hvitevarer på kjøkken i første og andre etasje. Samt vaskemaskin/tørketrommel i hybel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang via gang/trapp, men denne er i dag ikke i bruk da åpningen er møblert med skap (ikke fastmontert). Intern adkomst kan dermed enkelt reetableres ved behov. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Peis vedfyrt
- Varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12.661 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det gjøres oppmerksom på at sameiet kun drives i "enkel form". Sameiet har ikke felleskostnader eller regnskap. Det betales egen forsikring utvendig per seksjon.

Kommunale avgifter
Kr 17 390,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr kr 495 ,-
Renovasjon kr 8.551,26 ,-
Vann og avløp kr 8.343,94 ,-
Totalt: kr 17.390 ,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer 2 ganger i året.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 014,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Stavanger kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 340 931,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 363 723,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Sameiet

Sameiets forsikring
Storebrand
Polisenr. 2647960

Eierbrøk: 63/100

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 457 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen i Brattåsveien 15A ligger i et etablert og rolig boligområde med en tilbaketrukket og familievennlig atmosfære. Området oppleves som skjermet og trygt, med lite gjennomgangstrafikk og gode solforhold.

Det er kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk for både barnefamilier og pendlere. Nærområdet byr på fine tur og rekreasjonsmuligheter, med grønne omgivelser og gode forhold for både trening og fritidsaktiviteter.

Samtidig er det god tilgang til kollektivtransport, som gir enkel forbindelse til Stavanger sentrum, Forus og øvrige arbeidsområder i regionen. Med sin kombinasjon av rolige omgivelser og sentral tilgjengelighet, fremstår beliggenheten som svært attraktiv.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.01.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Attest fra ingeniørvesenet
2. Andel planeringsarbeid

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger fasade tegninger og innvendige tegninger på tilbygg datert 1997. Det foreligger ingen ferdigattest for tilbygget.

Det foreligger ferdigattest - bruksendring tomannsbolig, datert. 03.12.2014.
Det foreligger tegning på endring av boligenhet datert 23.04.2014.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tegning fra 1997 av andre etasje. Her er det blitt laget et ekstra soverom i stuen. Det foreligger tegning av 1. etasje fra 2014 vedr. endring av boligenhet. Første etasje var opprinnelig entre, to soverom, bad og gang. Dagens rominndeling er entre, stue/kjøkken, bad og soverom. Dette er bruksendringer fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak. Det gjøres særlig oppmerksom på at 1. etasje har egen inngang fra utsiden men også intern adkomst via trapp opp til hoveddel i 2. etasje. Denne er i dag ikke i bruk da åpningen er møblert med skap (ikke fastmontert). Intern adkomst kan dermed enkelt reetableres ved behov. For at 1. etasje er godkjent som rom for varig opphold må intern gjennomgang til hoveddel i 2. etasje reetableres.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter reguleringsplan "Detaljregulering for boligområde på Åsen. Hillevåg bydel" med planid 2560ikrafttredelse 08.04.2019 med arealformål boligbebyggelse. frittliggende småhus og garasjeanlegg for bolig.

Vedrørende Garasjeanlegg:
Navn: G3
Forklaring: Det er oppført garasjeanlegg på eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at gjeldende reguleringsplan kan medføre endringer knyttet til eksisterende garasjeanlegg.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 28.06.2024, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/21/1085/2:
15.04.1969 - Dokumentnr: 3734 - Erklæring/avtale
FORPLIKTELSE OVERFOR STAVANGER KOMMUNE VEDR.GATE-OG VEIGRUNN
Overført fra: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:1085
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Tinglyst erklæring (1969) om forpliktelser overfor Stavanger kommune knyttet til gate- og veigrunn. Gjelder flere eiendommer og antas å ha begrenset praktisk betydning.

08.05.1970 - Dokumentnr: 4247 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG
GNR. 21 BNR.1084 OG BNR.1085
Overført fra: Knr:1103 Gnr:21 Bnr:1085
Gjelder denne registerenheten med flere
Forklaring: Tinglyst erklæring (1970) om samarbeid mellom eiendommer med vertikaldelt bolig (gnr. 21 bnr. 1084 og 1085). Regulerer forhold mellom eiendommene og antas å ha begrenset praktisk betydning.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

Megler
Carl-Åge Herrem, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91746616

Meglerforetaket
Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Brattåsveien 15A

Nabolaget Hillevåg vestre/Åsen - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Steinerskolen Stavanger grunns... 187 elever, 12 klasser	10 min 0.9 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	7 min 2.7 km

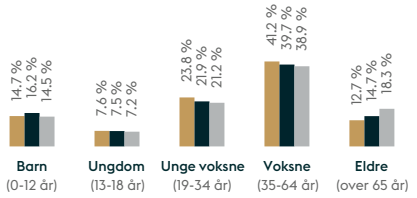
Offentlig transport

Vår Energi Arena Sørmarka Linje 11	6 min 0.5 km
Paradis stasjon Linje L5	5 min 2.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.8 km
Stavanger Sola	13 min

Barnehager

Auglend barnehage (1-5 år) 126 barn	9 min 0.7 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å... 70 barn	8 min 0.7 km
Steinerbarnehagen Bukkene Brus... 63 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hillevåg vestre/Åsen	2 008	881
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Auglendsdalen balløkke	7 min
Svend foynsgate balløkke	10 min
Trimeriet Stavanger	10 min
SATS Hillevåg	14 min

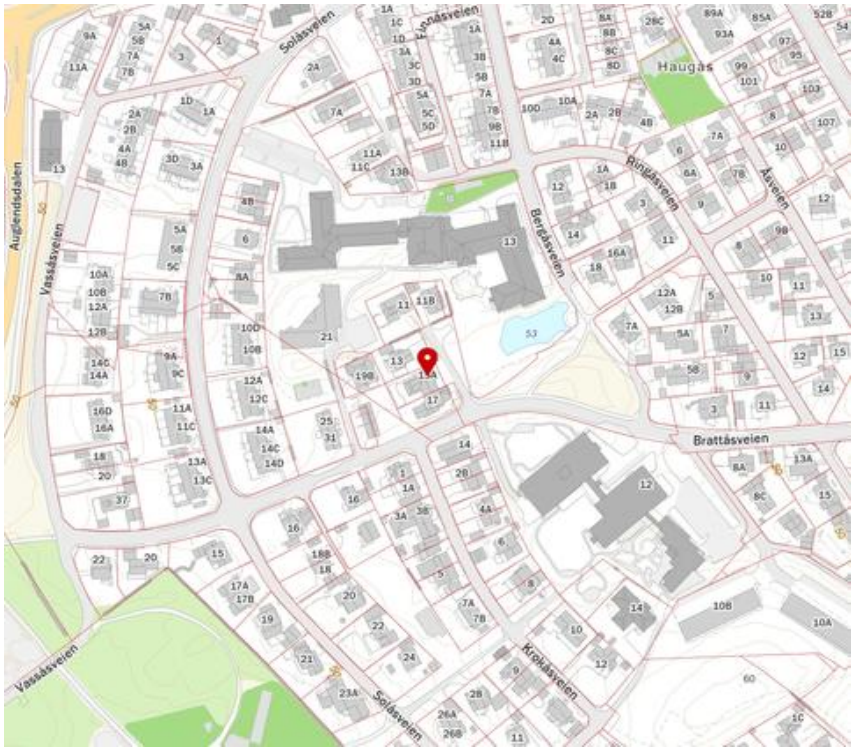
«Etablerte familier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Brattåsveien 15 A, 4016 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 21, bnr. 1085, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1082 **Referansenummer:** NF9978

Foretak: TEFT EIENDOM AS

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.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmesterog er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig

Terje Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
terje@tefteiendom.no
911 74 769

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN
Skrånet tomt. Singel i gårdsrom.
Felles terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN
Ringmur/såle/krypkjeller med i sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING
1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn på bad. Varmepumpe. Vedovn i stue.

PARKERING
Parkering i gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2015 - ny membran på bad i hybel. Arbeid utført av Gulv og Tak A/S.
2015 - oppgradert deler av el-anlegg hybel.
2019 - nytt beslag på pipe over tak.
2020 - ny tekking og tømmermanns-arbeid på balkong med adkomst fra stue. Arbeid utført av Gulv og tak A/S.
2020 - installert ny vedovn.
2022 - nytt gulvbelegg på gulv og vinyl på vegg i bad 2 etasje. Arbeid utført av Recon.
2025 - ny varmepumpe
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår i normal stand med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

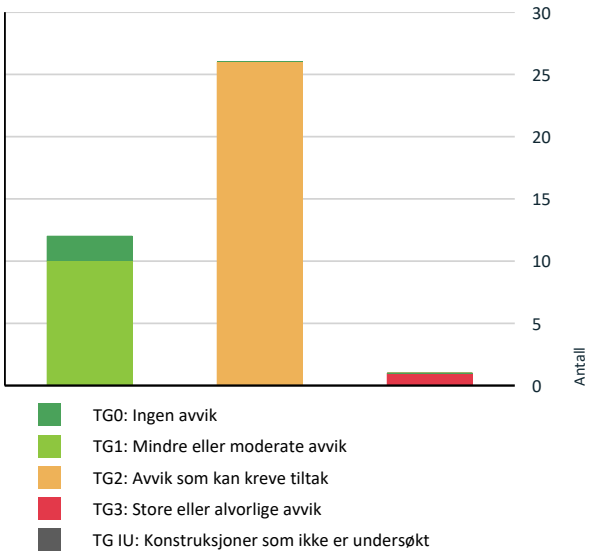
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

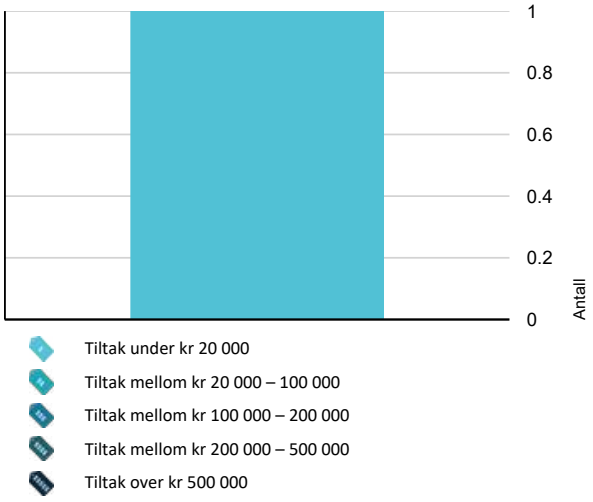
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken/allrom > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater 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
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis på grunnlag av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjiktet er oppbrukt. Alder på tekking er ukjent.

Det er registrert mosegroing på taket, noe som reduserer levetiden på tekkingen.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak.

Aldersslitasje på takrenner, beslag og takhatter medfører redusert økonomisk verdi og økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt over tid.

Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved eventuelle ulykker. Montere snø-fangere på tak kan vurderes.Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Nedløp ved inngang går til bakke.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen ved hjørne-bord. Spredte fukt- og råteskader er observert.

På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dårlig kledning bør skiftes ut for å forhindre videre råte- og fuktskader.

Det anbefales å etablere musebånd eller tilsvarende tetting bak hele kledningen for å hindre at mus og gnagere får tilgang til veggkonstruksjonen, da dette kan føre til skader og luktproblemer.

Avstanden mellom bakke/konstruksjoner og ytterkledning bør økes til minimum 5 cm for å sikre tilstrekkelig lufting og forenkle vedlikehold og maling. Manglende lufting øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.





Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takstoler som er spikret sammen med lasker.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er liten eller ingen luftespalte på langvegg mellom isolasjon og yttertak, noe som gir redusert utlufting. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondensskader i takkonstruksjonen. Ingen inndekning av gjennomføring til takhatt. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørge for at dampsperren på den varme siden er intakt og uten hull. Det bør etableres korrekt inndekning rundt gjennomføringen til takhatt for å hindre vanninntrenging og følgeskader på takkonstruksjonen. Regelmessig kontroll av takkonstruksjonen anbefales, spesielt med tanke på ventilering og eventuelle tegn til fukt eller kondens, for å unngå fremtidige skader.





Skade på noen su-takplater.





Takstoler som er spikret sammen med lasker.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er kontrollert, og at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Noen vindu fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

• Tiltak:

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Dørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover.

Skyvedør fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres regelmessig vedlikehold og inspeksjon av dørene for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere forringelse.

Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra stue, dekket med terrassebord i trevirke. Fall lot seg ikke kontrollere. Overflatevann er tilkoblet avløp. Balkongen fremstår med normal slitasje. Tekking er skjult i konstruksjon er er ikke synlig. Tekking er derfor ikke inspisert TG - IU. Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til inngang belagt med fliser. Trapp til kjeller i berong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 på grunn av bom (hulrom under) og skade på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan være risiko for at fliser løsner eller sprekker. Tiltak må påregnes deretter.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser og parkett på gulv. Malt vegg og tak. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Etasjeskille med trebjelkelag mellom boligene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bom (hulrom under) på noen fliser i entre til hoveddel.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom i entreen for å unngå at flisene løsner eller sprekker over tid.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen. Historikk om pipe og ildsteder er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Krypkjeller

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

• Det er avvik:

Det registreres mineralutslag (salt- og kalkutslag) på overflater, noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmuren. Ved fuktsøk i trekonstruksjonen er det målt forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Krypkjeller er et risikoområde som har behov for jevnlig ettersyn. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkings-evne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fukt-innholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Ved fukt-søk er det målt 17 vektprosent.

Tilstandsrapport







Begrenset tilkomst for kontroll befarings-dagen

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med åpne og tette trinn i trekonstruksjon. Fremstår med normal slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører tar borti karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

VÅTROM

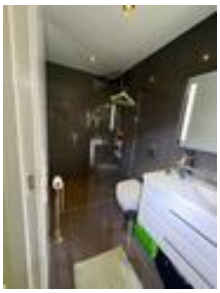
1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje. Normal rengjøring må påregnes.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 19 mm. Eventuell opp-kant av membran ved terskel er skjult av fliser og er ikke kontrollert TG-IU.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av del av gulv er flatt i dusj-sone. Etter dusjing kan det bli liggende igjen noe vann på gulv. Noe muggsopp på fuger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bad fungerer med dette avviket: Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Muggsopp på fuger bør fjernes for å hindre videre vekst

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er lett tilgjengelig for kontroll og rengjøring.
Plastsluk med klemring og vannlås. Det er ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil, toalett, dusj-vegg, opplegg for vaskemaskin. Noe svelling på baderoms-innredning. Vurderes som normal slitasje. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 på grunn dør tar borti karm og bør justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres slik at den ikke tar borti karmen, for å unngå unødvendig slitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På befarings-dag er ikke avtrekk funksjon- testet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte i døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Regelmessig bytte av filter og rens av ventilasjonsanlegget, minimum hvert femte år, anbefales for å opprettholde god funksjon og hindre opphopning av støv og forurensninger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Faktura for etablering av gulvbelegg og vinyl i våtsonen i dusj er fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malte flater på vegg. Malt tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

TG 2 på grunn av riss i fuge i dusj-sone og skade på flis ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fliser og fuger i dusjsonen bør overvåkes jevnlig for å oppdage eventuell videre utvikling av skader.





Skade på flis ved toalett.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg. Topp sluk-rist i dusj-soner og gulv ved terskel ligger på samme nivå/høyde. Eventuelt opp-kant ved terskel er sparklet/malt over og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Det er registrert knirk i gulvet.

Deler av gulvet er flatt uten tilstrekkelig fall, og det er motfall enkelte steder. Etter dusjing vil det kunne bli liggende igjen noe vann på gulvet. Ved eventuell annen lekkasje vil vann under rammen til dusjsonen bli liggende igjen på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våt-rom. Vann-stand på gulv må være høyere enn ramme til dusj for å ledes til sluk.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og vegg i dusj-sone. Det er ikke kjent om vinyl på vegg eller våtroms-maling er brukt på i våt-sone på vegg over vask. Belegg/membran er tilsluttet sluk med klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Våtroms-belegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon, speil-skap, toalett, dusj-vegg, opplegg for vaskemaskin. Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via lufte-spalte i dør. Mekanisk avtrekk funksjonstestet med papir; det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Regelmessig rengjøring av utkast anbefales.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Avtrekk rund ventil er tilsmusset. Det gjørs oppmerksom på at garantitid på avtrekk er overgått.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (gang) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, heltre benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 på grunn av noe svelling og gliper på benkeplate ved vask. Fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkken fungerer med dett avviket. Bytte benkeplate kan vurderes.



1 ETASJE > KJØKKEN/ALLROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er utløpt. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Mekanisk avtrekk. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Skade på front til skuff. Eldre kjøkken som er overmalt. Fremstår med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring/bytte kjøkken kan vurderes. Kjøkken fungerer med dette avviket.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.
Avtrekk er byttet 2019. Opplysning gitt av eier. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er utløpt. Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget. sjekk egenerk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hovedstoppekran er plassert i bod til tilstøtende bolig og er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hovedstoppekranen bør lokaliseres og gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Ufagmessig utførelse av vannledninger bør utbedres av fagperson for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.


Rør-fordeling i rør i rør skap er ikke merket.


Stor avstand mellom klammer på rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Stake-luke er påvist i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid for plast-, kobberrør og sluk er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller andre skader.

Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Montere balansert ventilasjon kan vurderes.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe installert i 2025. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Alder på varmtvannsbereder er ukjent. Rust-vann på bereder er observert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er over 20 år gammel. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer bør være fast tilkoblet det elektriske anlegget for å oppfylle gjeldende forskrifter. Det anbefales å gå over til fast tilkobling selv om berederen er installert før 2010.

Tilstandsrapport



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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger på boligmappa.no

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det hender at sikringer løses ut. Opplysning gitt av eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap står i hybel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringssystemet er fra byggeår (1970). Det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Normal forventet levetid for drenering er ca. 20–40 år, avhengig av grunnforhold og utførelse.

Bruk av grunnmursplast (ofte kalt knotteplast) med topplist på grunnmur ble gradvis vanlig i Norge fra slutten av 1970-tallet, og særlig utbredt fra 1980-tallet og utover. Løsningen ble standard praksis i nyere byggeperioder for å beskytte fuktsperre og hindre vanninntrengning i grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

På bakgrunn av alder vurderes tilstanden til TG2 (vesentlige avvik). Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringstidspunktet, må det forventes at dreneringen har redusert funksjon og kapasitet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Felles krypkjeller. Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 2 er gitt på grunn av riss/sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bør undersøkes nærmere over tid og eventuell utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget mot boligen er relativt flatt. Det er viktig at terrenget har tilstrekkelig helling bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt bort for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmuren være god helling vekk fra huset. Terreng under terrasse er skjult, og fall på terreng er ikke kontrollert. TG: IU.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur. For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer eller andre drenerende tiltak for å lede overflatevann bort fra enheten.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp med hånd-rekke på en side. På grunn av benk på balkong 2 etasje tilfredstilles dagens krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Rekkverk på platting ved inngang er ikke montert.



Rekkverk til felles Terrasse/platting er ikke montert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

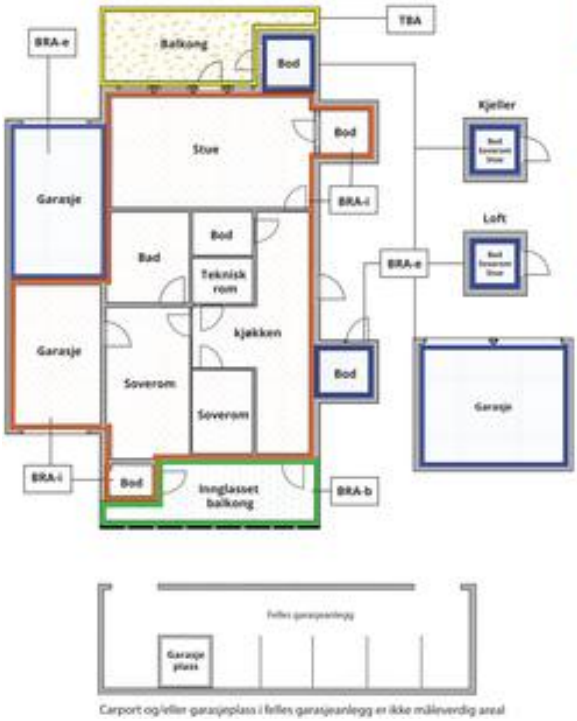
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	42			42	7
Etasje 2	92			92	
SUM	**134**				**7**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, entré 2/gang, kjøkken/allrom, soverom, bad/vaskerom		
Etasje 2	Trapperom, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Balkong med adkomst fra 2 etasje er målt til 10 m2 inklusiv benk. Gulvareal 7 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
2015 - ny membran på bad i hybel. Arbeid utført av Gulv og Tak A/S.
2015 - oppgradert deler av el-anlegg hybel.
2019 - nytt beslag på pipe over tak.
2020 - ny tekking og tømmermanns-arbeid på balkong med adkomst fra stue. Arbeid utført av Gulv og tak A/S.
2020 - installert ny vedovn.
2022 - nytt gulvbelegg på gulv og vinyl på vegg i bad 2 etasje. Arbeid utført av Recon.
2025 - ny varmepumpe
Opplysninger gitt av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Asgeir Gardarsson Heart	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	21	1085		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brattåsveien 15 A

Hjemmelshaver
Heart Asgeir Gardarsson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asgeir Gardarsson Heart	9578-5997-4-560379	2026-04-14 21:03:32

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
43-0121/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Asgeir Gardarsson Heart

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mars 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2647960
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran på bad er utført av Gulv & Tak AS eller Recon AS. Elektrisk arbeid er utført av Elektrospesialisten. Det er brukt ulike rørleggere (Stavanger rør as / Vannvittig rør as) for installasjon av do/servant. Det er gjort egeninnsats for enkelte arbeider som flislegging og maling.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran på bad er utført av Gulv & Tak AS i 1a etasje og gulvbelegg er utført av Recon AS i 2a etasje.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stavanger Blikk AS har installert pipebeslag og nye takhatter. Nytt ildsted er installert av Byberg&Larsen Mur&Flis AS. Terrasse har fått ny membran og treverk, utført av Gulv & Tak AS.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke om det foreligger samsvarserklæring men arbeidet er utført av Elektrospesialisten AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 1. etasje ble det utført arbeider i forbindelse med etablering av hybel, utført av Design Bygg AS. Jeg har ikke oversikt over hvilke underleverandører som ble benyttet for rørarbeid. I 2. etasje er badet pusset opp flere ganger, med bruk av ulike fagfirma. De siste arbeidene er utført av KALLE OG KJETILS RØR AS og Vannvittig Rør AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført endringer i boligen i min eiertid. I 2. etasje er det etablert et ekstra soverom ved egeninnsats. Elektrisk arbeid i forbindelse med dette er utført av Elektrospesialisten. I tillegg er terrasse i 2. etasje utvidet noe ved å flytte rekkverket noe utover for å øke bruksarealet. Arbeidene er ikke byggemeldt eller godkjent.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført generelt oppussingsarbeid i boligen i min eiertid (innvendig tak, gulv, kjøkken, inngangsparti og overflater). Arbeidene er i hovedsak egeninnsats. Vann, avløp og elektrisk arbeid er utført av fagfolk som opplyst tidligere.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det forelå fyringsforbud ved overtakelse. Forholdet ble utbedret ved installasjon av ny ovn og etablering av inspeksjonsmulighet. Fyringsforbudet er opphevet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært lekkasje fra tak knyttet til eldre takhatter samt terrasse i 2a etasjen. Forholdet er utbedret, og det er ikke registrert problemer i ettertid.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Sikring har ved enkelte anledninger løst ut. Elektriker har foretatt feilsøking uten å avdekke feil.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble vinteren 2025/2026 observert rotter i kjeller. Mulige inngangspunkter i vegg ble identifisert og tettet. Det er ikke registrert aktivitet etter dette.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Markisen på terrassen har en mindre revne i duken. Funksjonen er ellers normal.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det har tidligere vært vannlekkasje fra tak (relatert til eldre takhatter, senere utbedret) og fra terrasse (utbedret med ny membran). Arbeidene er utført og forholdene er utbedret. Eventuelle skaderapporter kan foreligge hos forsikringsselskap.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp av boligen i 2015 var areal oppgitt i salgsoppgave/prospekt.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er godt samarbeid mellom naboer.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0121/26



Adresse	
Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER	
Dato for energimerking **04.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277687**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4311515**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **1085**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
236,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
205,22 kWh/m²	**28 890 kWh**



Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER

Detaljering

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



Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

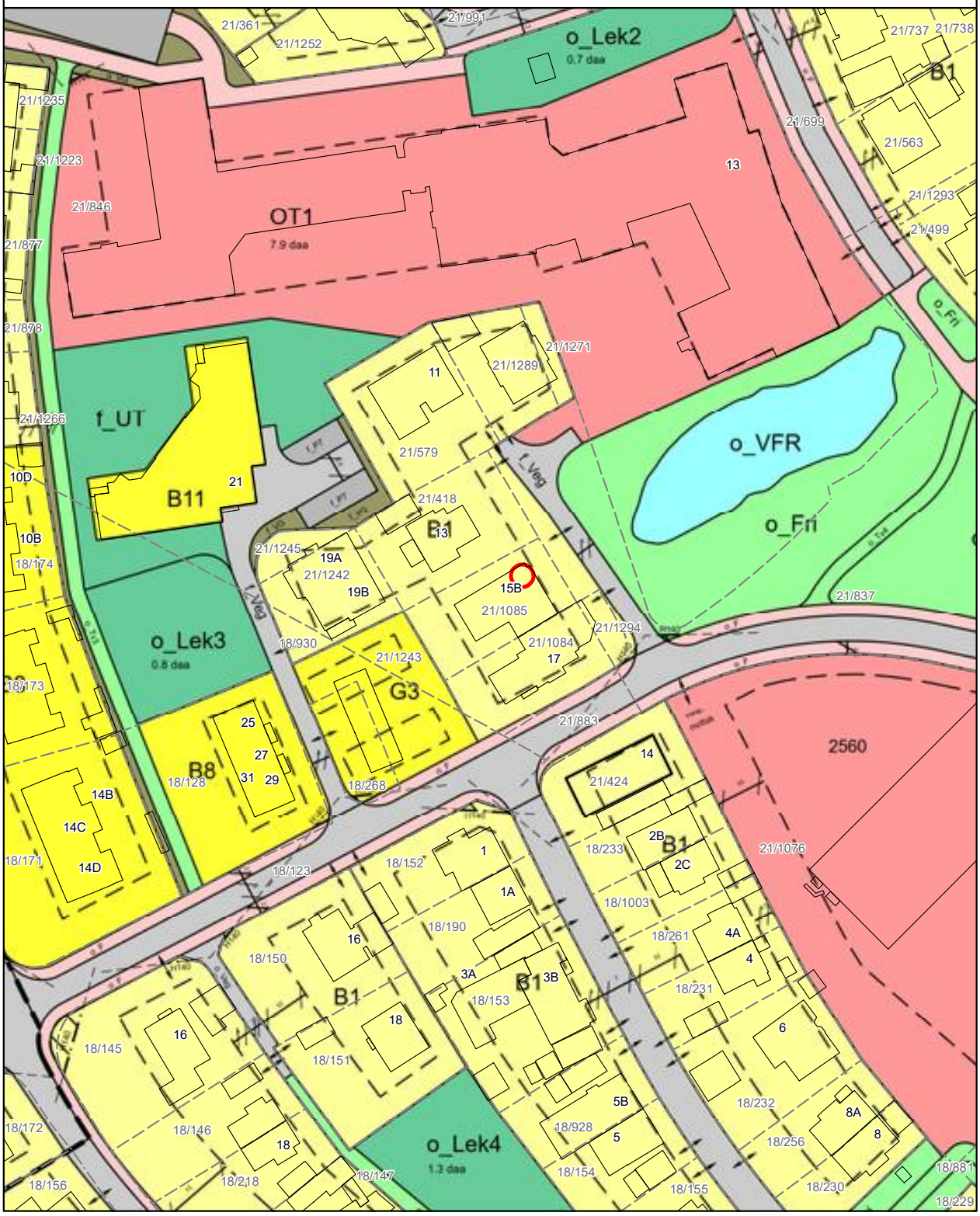
https://www.enova.no

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1085/0/2
Dato: 2026-04-01 Planident: 2560
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.4.2019

Stavanger kommune

N

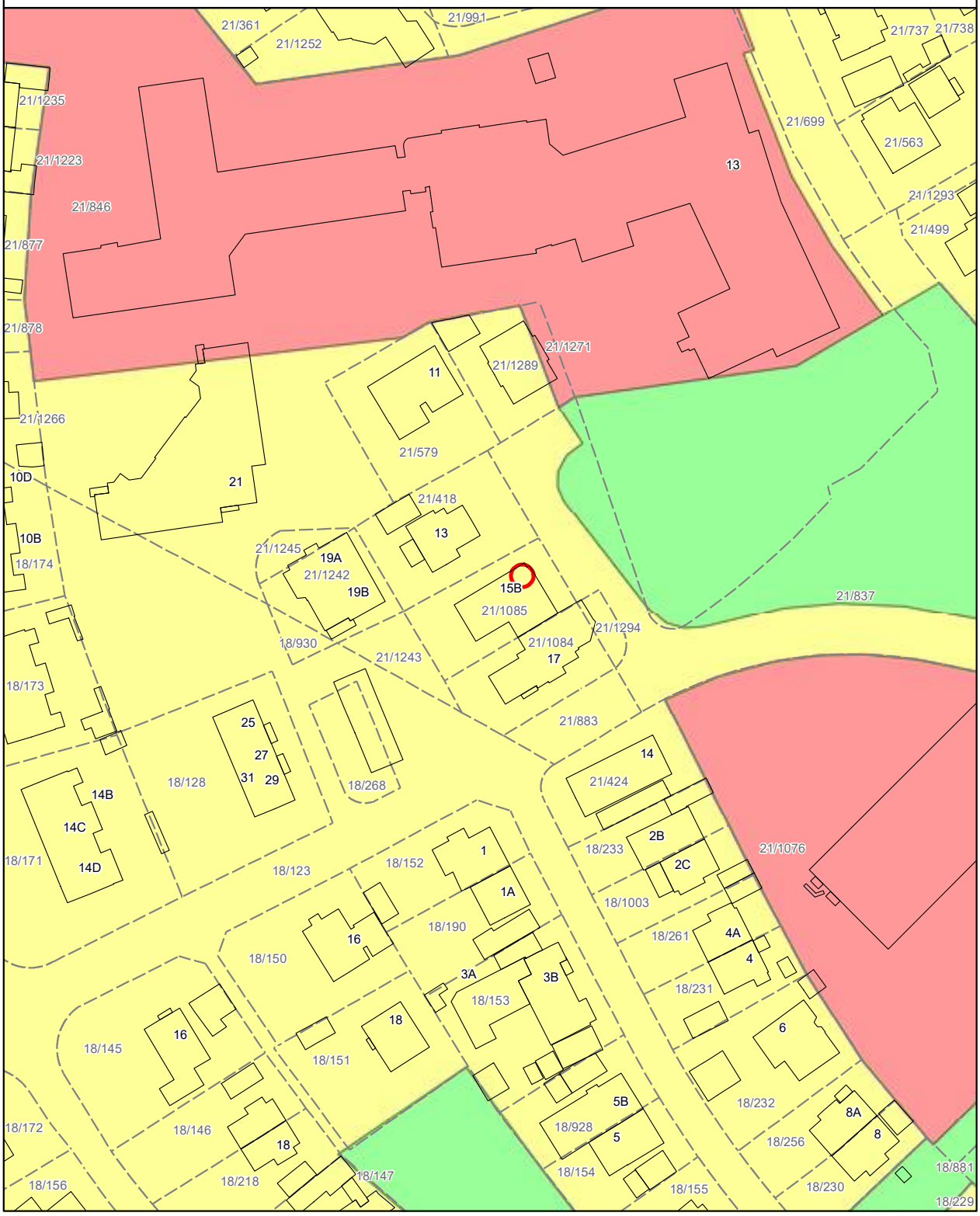


Kommuneplan

Adresse: Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1085/0/2
Dato: 2026-04-01
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Brattåsveien 15A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 21/1085/0/2
Dato: 2026-04-01
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Velkommen til

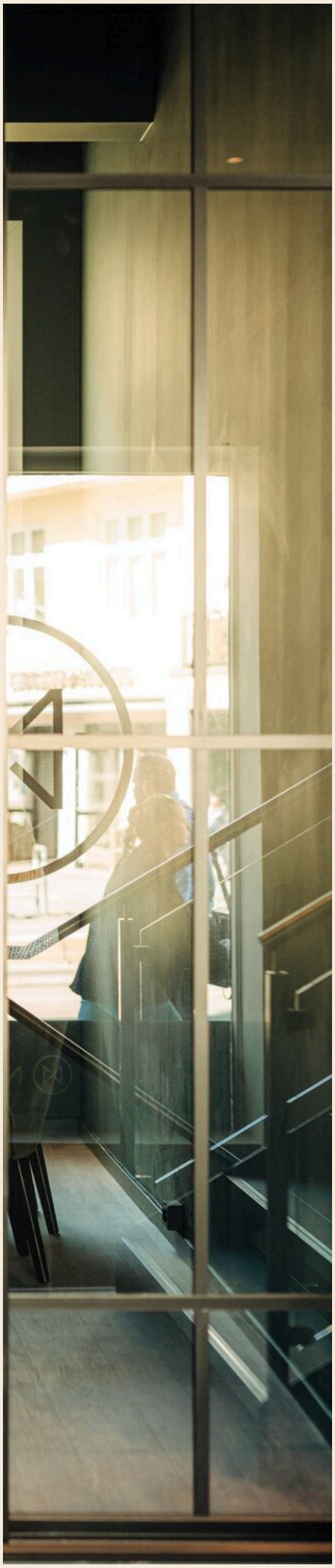
Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.
Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

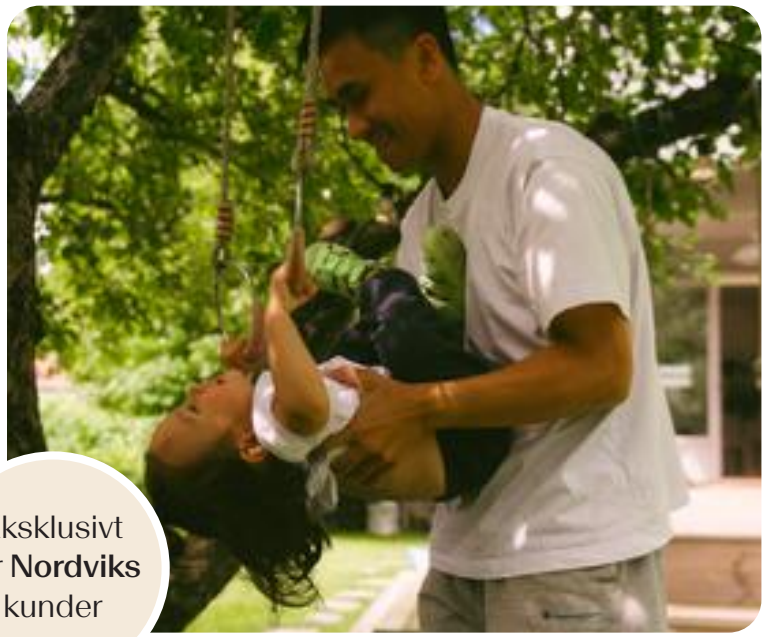


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 43-0121/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brattåsveien 15A 4016 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 21, bnr 1085, snr 2 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616