NORDVIK

Bakkebråtet 5

5 soverom | 190 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bakkebråtet 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet enebolig med panoramautsikt og høy standard. Basseng og solrike uteplasser. Ettertraktet beliggenhet.

Prisantydning	**14 000 000,-**
Omkostninger	**351 090,-**
Totalpris	**14 351 090,-**
BRA-i	**190 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Lekker og velholdt enebolig på toppen av Tastaveden med høy standard og panoramautsikt i ettertraktet boligområde. Her har man friområde like ved og utsikt mot både by, sjø og fjell. Boligen ligger i blindvei med lite trafikk, og inneholder lekre kvaliteter og en takhøyde på 4,1 meter i allrommet. Her kan man nevne både nyere motstrømsbasseng med jacuzzi og Accoya-platting, romslig hage med beplantning som blomstrer på ulike tider gjennom sesongen, og flere uteplasser slik at man kan flytte seg etter både sol, vær og vind.

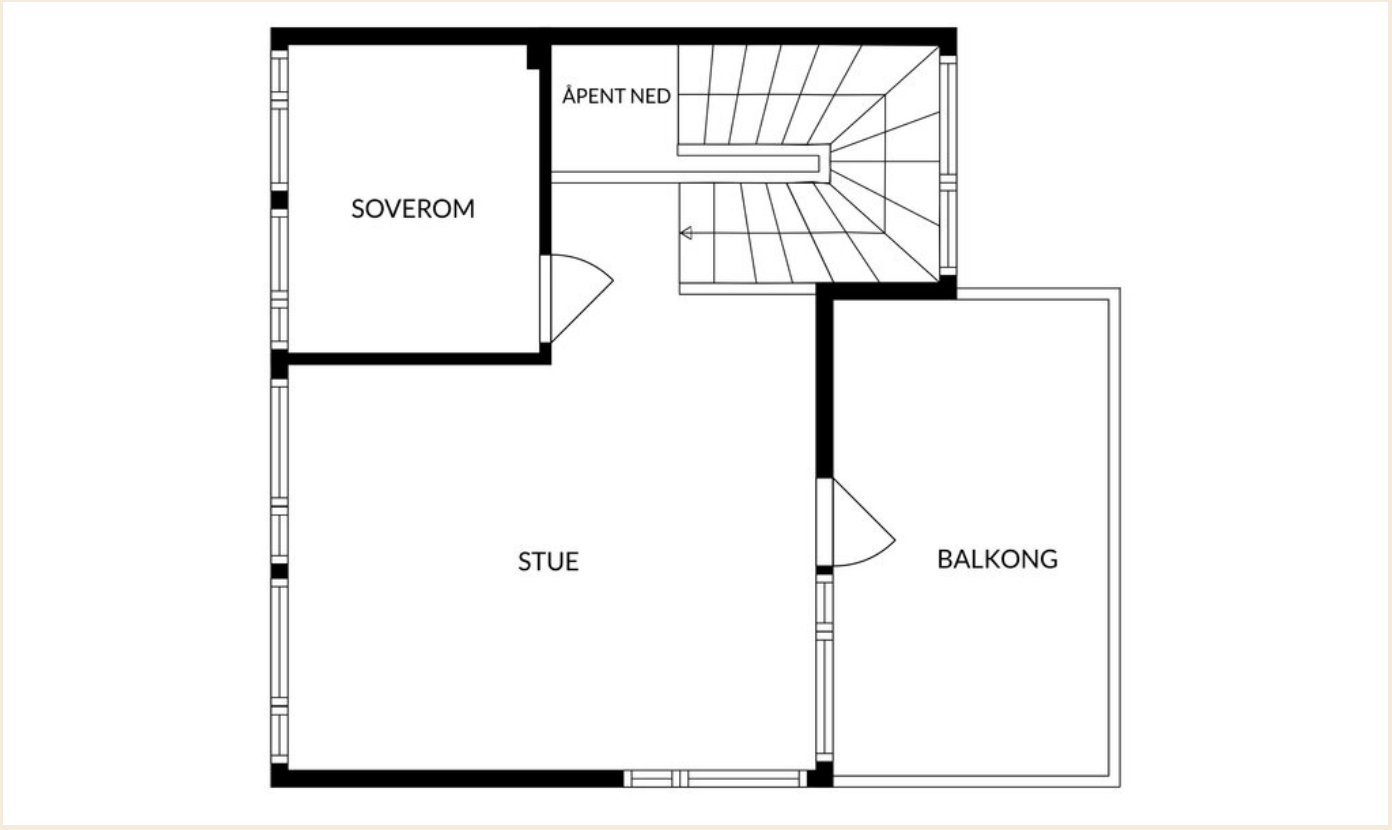
5 soverom, 3 stuer og 2 bad
Parkering i carport og gårdsrom
6 uteplasser og solrik hage
Vaskerom med bi-inngang
Ettertraktet beliggenhet i blindvei
Kort vei til skoler og barnehage
Friområde like ved

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm

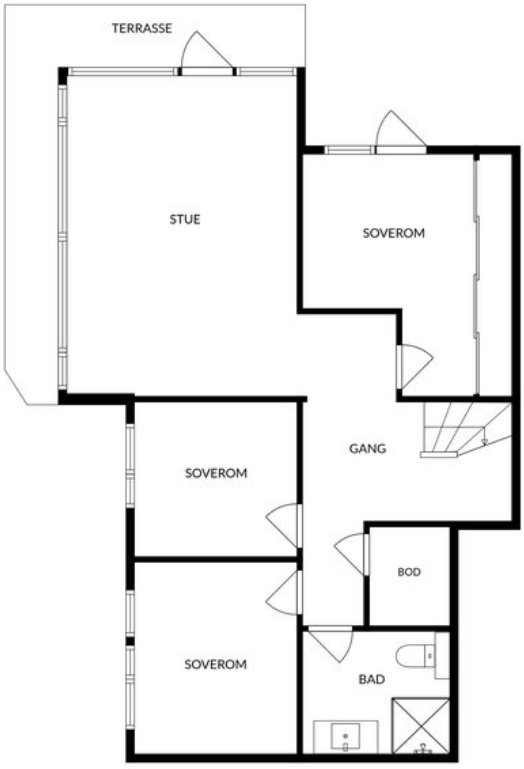




2. Etasje
BRA-i: 29 kvm
Total BRA: 29 kvm

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

































































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0249/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bakkebråtet 5, 4026 STAVANGER
Gnr 28, bnr 3509 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Hans Petter Eng
Mona Winge

Kjøpesum og omkostninger
14 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
350 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
351 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 351 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 370 790,- (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
2006

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 190 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 195 kvm
TBA: 114 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 78 kvm. Gang, stue, tre soverom, teknisk rom og bad.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 61 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Gang, vaskerom, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasse og balkong.

2. etasje:
BRA-i: 29 kvm. Loftsstue og soverom.
Total BRA: 29 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong.

Carport og utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen med uteplasser på flere kanter av boligen. Her kan man altså flytte seg etter både sol, vær og vind.

Innhold
Boligen går over tre plan og har følgende planløsning:
1. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom og vaskerom. Utgang til balkong fra kjøkkenet.
2. etasje: Loftsstue og soverom. Utgang til takterrasse fra loftsstuen.
Underetasje: Gang, kjellerstue, tre soverom, bad og bod. Utgang til platting og hage fra kjellerstue og hovedsoverom.

Det er i tillegg en carport og utvendig bod på 5 kvm.

Standard
Lekker og unik enebolig arkitekttegnet av Askill Voll, med ettertraktet beliggenhet på toppen av Tastaveden. Her har man panoramautsikt over både by, sjø og fjell,

romslig hage og nyere motstrømsbasseng med jacuzzi. Inne i boligen er det gjennomgående høye kvaliteter og god planløsning, samt utsikt fra flere rom. I tillegg kan man skilte med hele 6 uteplasser på flere kanter og plan rundt på eiendommen. En av disse ble oppgradert i senere tid med Accoya-platting på romslige 51 kvm. Her finner man også motstrømsbasseng med jacuzzi og belysning, samt plassbygde benker. Ellers er det en rekke uteplasser som ligger både vendt mot sør, vest og nord på eiendommen. Plattingen på oppsiden av boligen måler romslige 23 kvm og får både morgen- og kveldssolen. Mot nord-vest har man også takterrasse og overbygd uteplass ved inngangspartiet hvor man kan nyte kveldssolen over Tastaveden. Balkong ved kjøkken og platting med utgang fra kjellerstue og hovedsoverom ligger begge mot sør og byr på både nydelig utsikt så vel som rikelig med sol.

Man ønskes velkommen inn i en romslig entré som er delvis flislagt og med enstavs eikeparkett. Her er det varmekabler i gulv og god plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeskap, samt mer enn god nok plass for barna å henge fra seg ryggsekken. Fra gangen har man utgang til en av seks uteplasser som måler 10 kvm hvor man kan nyte kveldssolen. Det er også bi-inngang like ved siden av som tar en direkte til vaskerommet som er ypperlig på regnværsdager, hvor man enkelt kan henge fra seg klær til tørk eller legge direkte inn i vaskemaskinen. Begge inngangsdører har kodelås. Vaskerommet har belegg på gulv med varmekabler, innredning med benkeplate og utslagsvask og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Her har man også både Villaventanlegget og sentralstøvsuger.

Det er også et bad og et soverom med adkomst fra gangen. Baderommet er flislagt med store lyse fliser på vegger og sorte fliser med varmekabler i gulv. Det er er flott baderomsmøbel med servant og blandebatteri fra ikoniske VOLA, vegghengt toalett og dusjhjørne med foldedører i glass fra 2020. Både bad og vaskerom har avtrekk som er koplet til villaventanlegget i boligen. Soverommet er av god størrelse og kan fint brukes som gjesterom, barnerom, kontor eller til ekstra oppbevaringsplass.

Videre inn i stuen møtes man av gulv-til-tak vinduer og en utsikt få andre kan skilte med. Her har man også en romslig takhøyde på hele 4,1 meter som virkelig merkes på romfølelsen. Stue og kjøkken ligger i åpen løsning hvor det er god plass til sittegruppe og spisebord. Ved sofagruppen er det montert en lekker gasspeis, og ellers ble det i 2024 montert varmepumpe. Stuen byr også på spotlights i himling, samt stemningsbelysning i gulvet langs vinduet.

Kjøkkenet er levert av HTH og består av slette fronter og benkeplate i tre. Det er integrerte hvitevarer foruten komfyren som er et unikt smykke i rommet. Levert av Witt i 2019 med ekstra bredde på 90 cm er denne virkelig en drøm å bruke i matlagingen. Kjøkkenbenken er også ekstra bred med bar-løsning, som er ypperlig både for en rask frokost og for å underholde gjester mens man kokkelerer. Det er også verdt å bemerke at det er integrert støvsuger i kjøkkeninnredningen for hurtig opprydning. Over komfyren har man ventilator med avtrekk ut av boligen, og opp mot taket har man vinduer for ekstra lysinnslipp.

Fra kjøkkenet har man utgang til en solrik balkong på 9 kvm med nyere terrassebord. Dette er den perfekte plassen for morgenkaffen, så vel som servering og inntak av grillmaten på sommerstid. Fra balkongen har man nydelig panoramautsikt, samt full kontroll over hage og basseng. Det er gode solforhold, og ellers har man ytterligere fem uteplasser slik at man kan flytte seg etter vær, vind eller ønske.

I loftsetasjen har man også romslig takhøyde på 2,8 meter. Her er det laget til en flott tv-stue, hvor man også her kan nyte utsikten eiendommen har å by på. Det er også et soverom i etasjen som i dag brukes som gjesterom og kontor, samt utgang til takterrasse på 11 kvm. Terrassen har også gode solforhold, hvor man spesielt kan nyte kveldssolen som går ned over Tastaveden.

I boligens underetasje har man en romslig kjellerstue med utgang til platting på 13 kvm med skifer og hage. Kjellerstuen og gang har varmekabler i gulv, og det er god plass til sittegruppe og TV-benk, så vel som kontorpult og annet ønskelig møblement. Også her ble det montert ny varmepumpe i 2024. I underetasjen har man tre av boligens soverom, samt bad og bod. Alle soverommene er av god størrelse, hvor hovedsoverommet også har utgang til plattingen. Det er i tillegg montert en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter med god lagringsplass. De andre soverommene i underetasjen måler også god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeskap og eventuelt skrivepult.

Baderommet i underetasjen består av et vegghengt baderomsmøbel med vask og dusjhjørne med foldedører i glass, begge fra 2025, i tillegg til vegghengt toalett. Også her er det flott blandebatteri fra ikoniske VOLA. Badet har et pent uttrykk med marmorfliser på veggene, mørke fliser på gulv med varmekabler og lekkert baderomsmøblement i valnøtttoner. Også dette badet har avtrekk fra villaventanlegget og tilluft fra luftespalte i dør.

Parkering
Parkering i carport og gårdsrom.

Modernisering og påkostninger
Se egenerklæring for utbedringer og oppgraderinger.

Det er også sentralstøvsuger i boligen.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Bad 1.etg: Januar 2020: Installasjon av nye dusjdører og nytt blandebatteri for dusj (egeninnsats). Bad kjeller 2025: Utskiftning av vask, benk og dusjdører (egeninnsats).

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Montering av redskapsbod (egeninnsats). April-Mai 2008: Bygging av platting m/levegg, trapp, platting rundt husvegg i hagen og gjerde oppå steinmuren (Harestad Bygg AS). Desember 2015: Utskifting av vinduer over kjøkken grunnet råte i karm (Bjerkreim Bygg AS). Mars-April 2019: Bygging av platting/levegg og tilrettelegging for swimspa (Varhaug Park & Hage AS). Februar-Mars 2020: Diverse lekasjer ved vindu over kjøkken, innadslående vindu ved kjøkken og kjellerstue, og terrassedør ut fra loftstue (Forsikringssak). 2021: La nye terrassebord på terrassen ut fra kjøkken (egeninnsats). 2024: Terrassedør ut fra loftsstue ble skiftet ved hengslene grunnet råte i dør (egeninnsats). 2024: La nye terrassebord, samt skifte av nedløpsrør ved inngangsparti (egeninnsats). 2024: La nye bord på platting rundt huset ved plen (egeninnsats). Januar 2025: Vinduer i trappeoppgang, samt lite vindu (liggende) ble skiftet ut til 3-lags vinduer med aluminimumbeslag. Vinduene ble skiftet ut grunnet det var oppdaget råte i karmen til et av vinduene (Bjerkreim Bygg AS). August 2026: Skiftet trinn på trapp i hagen (egeninnsats)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2009: Opplegg til lys i tak i stue (Haga Elektro AS). Desember 2009: Omlegging av stikk i soverom kjeller og montere belysning i stue (Haga Elektro AS). Juni 2011: Omlegging av stikk og datakontakter loftstue (Haga Elektro AS). Oktober 2014: Skifte av kjøkkenvifte (Jurandas Stonkus Service AS). Februar-Mai 2019: Opplegg av elektrisk anlegg for spa og utelys ved platting og langs steintrapp til hagen (El-Team AS). Januar 2024: Installasjon av elektrisk opplegg for varmepumper (El-Team AS). Desember 2024 - Januar 2025: Gjennomgang og kvalifisering av diverse elektrisk, inklusive full gjennomgang og kvalifisering av diverse elektrisk arbeider utført av selger siden overtagelsen av boligen i 2006 (Rogaland Elektro AS).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført 1/11-2024 av Rogaland Elektro AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2020: Opplegg av elektrisk anlegg og installasjon av ny elbillader (E-Tech Elektro Installasjon AS).

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2007: I forbindelse med arbeidet med planering og steinlegging av innkjørsel ble det etablert to avrenningspunkter/renner med forbindelse til avløp (Anleggsgartner Geir Lilleås). Mars-April 2019: I forbindelse med arbeidet med tilretteleggingen av swimspa ble det installert en kum med forbinnelse til avløp, samt gjort en heving av hovedstoppekran. Begge kamuflert som et nytt blomsterbed i hagen (Varhaug Park & Hage 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, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember 2010: Bygging av ny altan ut fra loftstue (Bjerkreim Bygg AS). Juli 2011: Bygging av terrasse og dør og vindu oppå ny altan (Byggefirma Tunge AS).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Oktober 2024: Kontroll av gasspeis (RPT Energi & Varme AS).

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2006: Avretting av hage og legging av steinmur med Randøy stein på nabogrensen mot sørøst (Løland Entreprenør AS). Oktober 2007: Planering og steinlegging av innkjørsel (Anleggsgartner Geir Lilleås). - Mai 2008: Muring av trapp og legging av skifer på trapp og plattinger (Anleggsgartner Geir Lilleås). November 2009: Anlegging av natursteinmur/bed i hagen (Anleggsgartner Geir Lilleås). Januar 2024: Installasjon av varmepumper (A.I. Varmepumper AS).

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. Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport angående soverom nede.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: 1-2 ganger i året (når det regner hardt og samtidig blåser fra sør) så lekker det vann inn under innadslående vindu ved siden av dør ut fra kjøkken til terrasse, samt under innadslående vindu til høyre for dør ut fra kjellerstue til hagen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve

gulv/setningsskader eller liknende?
Ja Beskriv: Det er sprekker/setningsskade på oppimot 5-6 mm i overgangen mellom vegger og tak i loftsstue/soverom. Disse er mest fremtredende om våren og tidlig sommer. Det er sprekker/setningsskade på oppimot 5-6 mm i overgangen mellom vegger og tak i stue/kjøkken. Disse er mest fremtredende om våren og tidlig sommer. Det er en vertikal sprekk/setningsskade på veggen over trappoppgang ved loftsstue. Det er en sprekk/setningsskade ved overgang mellom tak i 1.etg og trappoppgang.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Klokken på mikrobølgeovnen slutter å lyse kl 23:00 hver kveld, men starter å lyse igjen utpå natta en gang. Lameller bør skiftes ut. Stedvis skjolder og bruksmerker i parkett 1.etg, i stue og ved kjøkken. Parkett i loftstue har stedvis bruksslitasje, og skjolder rett ved trappeoppgang etter en utett blomsterpotte. Parkett i kjeller har stedvis bruksslitasje. Altandører ut fra kjøkken 1.etg, soverom kjeller og kjellerstue er til tider litt vanskelige å åpne/lukke. Det samme gjelder de innadslående vinduene ved siden av. Dyser i boblebad og swimspa blir gradvis sprø av kloren og må skiftes ut innimellom. Lokk på boblebad og swimspa fungerer, men trekket er slitt og bør byttes på sikt. Lite hull i teppe i det ene hjørnet i soverom i kjeller. Hydraulikken i hengslene på gasspeisen virker ikke lenger. Det er noe fukt-/råteskade i vegger og gulv i redskapsbod i hagen. Beslag rundt vindu/dør utenfor soverom i kjeller har begynt å korrodere.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: 2020: Skaderapport utført av SSG Norge AS på vegne av Gjensidige som følge av diverse lekasjer ved vindu over kjøkken, innadslående vindu ved kjøkken og kjellerstue, og terrassedør ut fra loftstue.

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?
Salgsoppgaven fra når huset var nytt i 2006.

Bygningssakkyndig
Aleksander Vågen

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:

Enebolig oppført i 2006 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er pulttak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 3 stuer, 3 våtrom, 5 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1: Det er registrert stedvise gliper i musebåndene.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3: Eier opplyser at det 1-2 ganger i året oppstår vann ved vinduet ved kjøkkendøren og soveromsdøren i underetasjen.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1: Det er enkelte riss og merker i gips og overgang mellom vegg/tak.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det er registrert høye fuktnivåer i underetasjen ved hulltaking. På bakgrunn av de økte fuktnivåene i underetasjen, ble drensen samt avløpsrør for begge takrennene på nordvest/sørøst side av huset undersøkt med kamera av Welhaven Tank & Rør-rens AS den 26. august 2026. Da denne inspeksjonen ikke ga noe klart funn/løsning på fuktnivåene, er videre undersøkelser og tiltak anbefalt. Denne undersøkelsen kan likevel ikke utelukke at drensen er kilde til de økte fuktnivåene i underetasjen, som f.eks. at den ligger for høyt i terrenget.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk:
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling: Døren er i våtsonen til dusjen. Det er eldre skruhull i våtsonen til dusjen. Hullene er fuget.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på

befaringstidspunktet.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1: Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen, etter andre dusjdører. Hullene er fuget.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2: Det er begynnende råteskader i vinduene. Alvorlighetsgraden er størst for de 2 vinduene ved veranda i 2. etasje, loftsstue, hvor det er registrert mykt tre i hjørner, samt ved overgang mellom midtpost og ramme, nederst på vinduene. For vindu over balkongdør er det kun registrert et lite område med mykt tre i det ene hjørnet over døren. For de to vinduene over kjøkkenet er det kun registrert misfarget og noe flisete treverk enkelte steder, og er derfor mindre alvorlig enn de andre vinduene. Selger har innhentet tilbud på utskiftning av 2 stk vindu ved veranda i 2. etasje på like under kr. 100 000,-. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er i hulltaking påvist høye fuktnivåer i treverket. Ved hulltaking er det registrert 20-22 vekt% i treverket. En kilde til den påviste fuktigheten kan være at det integrerte ventilasjonssystemet har stått på for lav effekt og/eller tilluftsventil på rommet har stått strupet i lengre tid. Selger har aldri lagt merke til lukt av mugg eller jord, eller sett andre indikasjoner på muggsopp i det aktuelle rommet. Ta gjerne kontakt med takstmann ved spørsmål. Takstmann stiller seg til rådighet for å komme tilbake på et senere tidspunkt for å ta nye målinger dersom det er ønskelig, uten at det vil koste kjøper noe ekstra. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningene i rekkverket er på 10 cm, mot maks på 2 cm.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverket mot naboen er også for lavt iht. krav på 1 meter.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr, Miele mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. | Følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Alle skap i huset medfølger, inkludert flott klesskap med speil i soverom i kjeller. Lamper i stue medfølger. Løse lamper medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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 med varmekabler på vaskerom, begge bad, kjellerstue/gang og under fliser på gang i 1. etasje
- Gasspeis
- Varmepumper i 1. etasje og underetasje fra 2024
- Panelovn i loftsstue

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 31211 kWh | Strømkostnad forrige år: 15606 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Kvartalvis strømforbruk har variert fra ca. 4500 kWh sommerstid til 9500 kWh vinterstid og inkluderer lading av 2 elbiler. Energiforbruket vil variere fra husstand til

husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 185,-pr. 2026

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann og avløp, samt renovasjon.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 500 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 19615 kr | TV og bredbånd - Årlig kostnad: 15000 kr | Innbruddsalarm - Månedlig kostnad: 359 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 017 027,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 068 106,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 79551900

TV/Internett/Bredbånd
Det er internett/TV-kopling i boligen via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 567 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, carport, plattinger/uteområder, bed og gressplen.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

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 Bakkebråtet 5 ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Tasta i Stavanger. Området er kjent for rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår, noe som gjør det spesielt attraktivt for barnefamilier. Man bor i tillegg i blindvei med friområde kun meter fra boligen, som gjør nabolaget ekstra fredelig.

Det er kort avstand til både barnehager, skoler og dagligvarebutikker, som gir en enkel og praktisk hverdag. Tasta senter ligger i nærheten og tilbyr et godt utvalg av servicetilbud, butikker og treningsmuligheter.

For den aktive byr nærområdet på flotte tur og rekreasjonsmuligheter, med grønne friområder, lekeplasser og fine turområder i umiddelbar nærhet. Det er også gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Stavanger sentrum, samt enkel adkomst til hovedveinettet om man skal til større arbeidsplasser som f.eks. Forus og Dusavik.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Gode kollektivmuligheter ca. 600 meter unna boligen.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.
Eiendommen kretser til Byfjord barneskole og Tastaveden ungdomsskole.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 13.01.2006.

Det foreligger tegninger datert 17.03.2005 og 20.04.2005 som samsvarer med dagens løsning foruten følgende avvik:
- Hovedsoverom i u. etg. har på tegninger skråvegg. Dagens løsning er at veggen er trukket inn på

soverommet i 90-graders vinkel. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.
- Soverom i 1. etasje er på tegninger beskrevet som arbeidsrom. Dette er omgjøring fra hoveddel til hoveddel og er ikke et søknadspliktig tiltak. Plantegning stemmer med dagens løsning på tegninger datert 20.04.2005.
- Peis er på tegninger plassert mellom stue og kjøkken i midten av rommet, og er i dag plassert inntil vegg mellom stue og soverom. Tiltaket er ikke bruksendring av rommet og er ikke søknadspliktig.
- Soverom/kontor i loftsetasje er ikke tegnet inn. Loftsstue er på tegninger kun et stort åpent rom. Endringen er bruksendring fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig.

Det foreligger tegninger datert 28.07.2009 av omsøkt takterrasse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei over privat vei på gnr. 28 bnr. 416.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht. Reguleringsplan for Indre Tasta, ID 1989 og Kommuneplanens arealdel 2023-2040, ID KP 2023-2040

Kommuneplaner under arbeid:
20 - Kommuneplanens arealdel, ID KP 2027-2042
Status: 1 - Planlegging igangsatt

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på 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:

05.12.2005 - Dokumentnr: 20231 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:28 Bnr:335

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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. Ønskelig 1. februar 2027.

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.

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. 150 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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 9. oktober 2026

Ansvarlig megler
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Megler
Michael DeCourcy Boxill Knutsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91542477

Megler 2
Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

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.

Bakkebråtet 5

Nabolaget Indre Tasta - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	18 min 1.5 km
Tasta skole (1-7 kl.) 373 elever, 19 klasser	19 min 1.6 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Stavanger offshore tekniske sk... 440 elever	17 min 1.4 km
Bergeland vgs - Tanke Svilands... 250 elever, 19 klasser	18 min 1.4 km

Offentlig transport

Boknaveien Linje 8, 10, N89	7 min 0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 3.5 km
Stavanger Sola	20 min

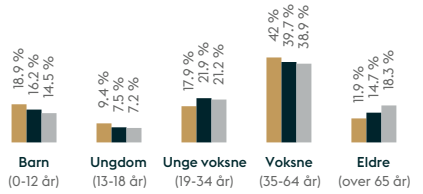
Barnehager

Smiene barnehage (1-6 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Espira Tastarustå (0-5 år) 95 barn	13 min 1 km
Espira Fjellsenden (0-5 år) 70 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Tasta	12 min
Helgø Meny Tasta	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Indre Tasta	1 997	758
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tastaveden skole	7 min
Tastahallen	10 min
SKY Fitness Byfjordparken	10 min
SATS Tasta	12 min

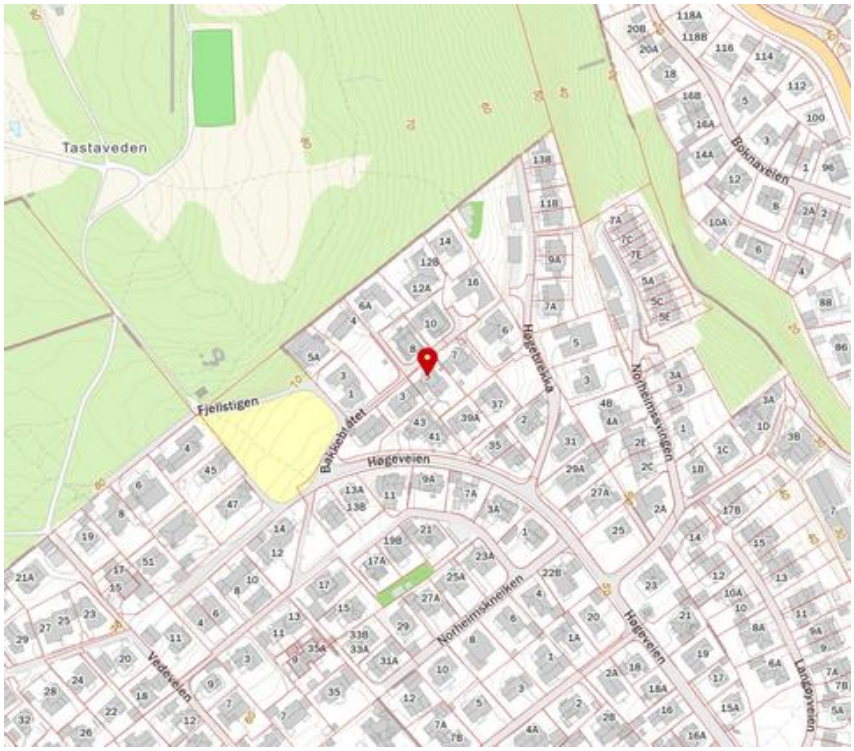
«Fredelig, etablert og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Enebolig

Bakkebråtet 5, 4026 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 28, bnr. 3509

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3085 **Eiendomsverdi ref nr:** BH1651

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

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

Rogatakst AS

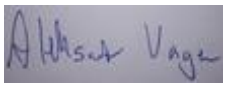
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2006 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er pulttak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 3 stuer, 3 våtrom, 5 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, carport, plattinger/uteområder, bed og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via gasspeis, strøm og varmepumper.

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

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.
Nedløpet ved inngangsdøren er av nyere dato.

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

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

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
VInduene er fra 2005. Det er montert utvendige beslag på vinduene på halvparten av boligen.
Boligen har 3 vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2024.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.
Det er også 2 kjøkkenvinduer fra 2015.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Hoveddøren har 3-lags glass.
Det er montert utvendig beslag på dørene ut mot hagen.
Hoveddør og vaskeromsdør har kodelås montert.
Det er et nytt dørblad i 2. etasje, fra 2024.

Det er en balkong utenfor kjøkkenet, på 9m2.
Balkongen er bygget opp av tre. Terrassebordene er av nyere dato.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 92-93 cm.
Det er montert et beslag inn mot boligen.

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 11m2.
Denne er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 91 cm.
Det er en platting under verandaen i 2. etasje, på 10m2.
Denne har terrassebord som gulv, og er under halvtak.

Det er en platting av tre, på nedsiden av boligen, på ca 51m2.
Plattingen har terrassebord av acoya.

Det er en platting under balkongen, på 13m2.
Plattingen har skifer som gulv.

Det er også en treplatting på oppsiden av boligen, på 23m2.

Det er en utvendig tretrapp på siden av boligen, mellom platting og hage.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har like overflater:
Det er flis på deler av gangen. Resterende rom har parkett.
Det er montert teppe på det ene soverommmet i underetasjen.
Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken er på 4,1 meter. På stuen i 2. etasje er takhøyden 2,8 meter. Her er det skråtak.

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

Soverom, gang, teknisk rom, bad, begge soverom og noe av det ene soverommet er delvis/helt under terreng.

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

Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom

Vasakerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin. Dusjdører og blandebatteriet er fra 2020.
Villaventanlegget er også plassert her.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1. etasje › Bad

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

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

Våtrom › Underetasje › Bad

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

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Vask, benk og dusjdører er fra 2025
Badet har avtrekk fra villaventanlegget og tilluft fra luftespalte i dør

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og en frittstående komfyr.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på teknisk rom i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.

Boligen har en gasspeis i stuen, fra byggeår.
Det er nylig utført service på denne.
Det er også en varmepumpe på stuen i 1. etasje og i underetasjen.
Varmepumpene er fra 2024.

Boligen har sentralstøvsuger.
Det er oppkoblingsmulighet til denne fra alle etasjer, samt et sugebrett ved gulv på kjøkkenet. Anlegget er plassert på vaskerommet

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2005, og er plassert på teknisk rom i underetasjen. Det er belegg på gulvet, samt et sluk.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er utvendige støttemurer av lødd stein.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra boligen.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

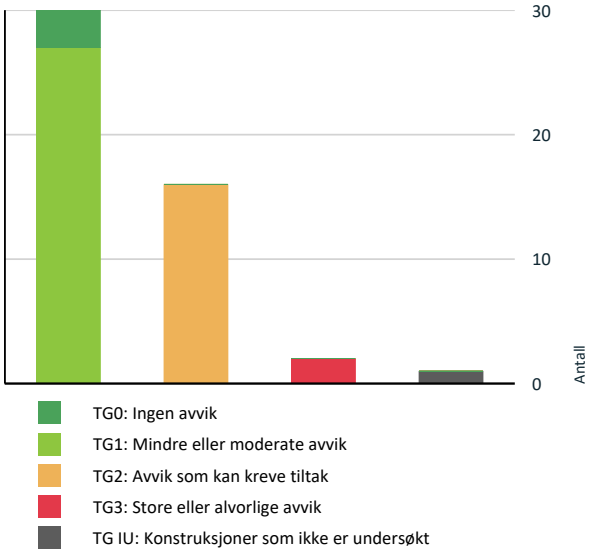
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert et soverom/kontor i øverste etasje, som ikke er tegnet inn. Endringen er ikke søknadspliktig.

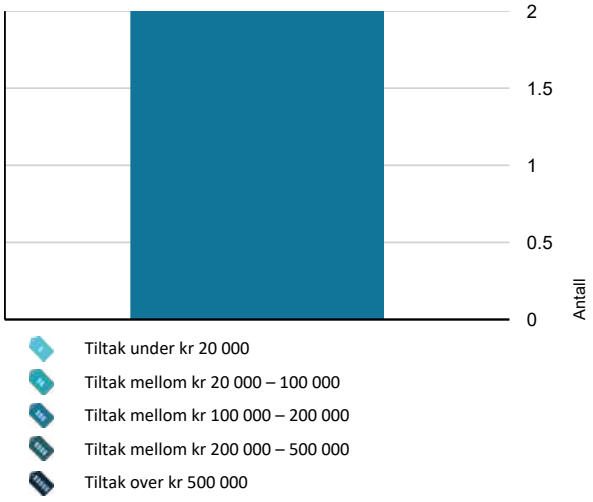
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1 Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningene i rekkverket er på 10 cm, mot maks på 2 cm.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverket mot naboen er også for lavt iht. krav på 1 meter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.
Nedløpet ved inngangsdøren er av nyere dato.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon - 1

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvise gliper i musebåndene

Konsekvens/tiltak

• Musebåndene anbefales sjekket og utbedret for å hindre mus i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
VInduene er fra 2005. Det er montert utvendige beslag på vinduene på halvparten av boligen.

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Boligen har 3 vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2024.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2

Beskrivelse

Dette punktet gjelder:
2 stykk vindu ved veranda i 2. etasje (hvorav det ene er feltet/treverket til døren, over døren).
Stuevindu 2. etasje.
2 kjøkkenvinduer fra 2015.

Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er begynnende råteskader i vinduene. Alvorlighetsgraden er størst for de 2 stuevinduene hvor det er registrert mykt tre i hjørner, samt ved overgang mellom midtpost og ramme, nederst på vinduene. For vindu over balkongdør er det kun registrert et lite område med mykt tre i det ene hjørnet over døren. For de to vinduene over kjøkkenet er det kun registrert misfarget og noe flisete treverk enkelte steder, og er derfor mindre alvorlig enn de andre vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader over tid. Uansett vil det være en fordel å få disse vinduene byttet til 3-lags vinduer belagt med aluminium, slik selger allerede har fått utført for vinduene i trappoppgang, ettersom denne siden av huset er svært værutsatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 3

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det 1-2 ganger i året oppstår vann ved vinduet ved kjøkkendøren og kjellerstuedøren i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at tetting og pakninger til dørene sjekkes, og tettes, for å hindre videre vann, som igjen kan føre til følgeskader over tid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Hoveddøren har 3-lags glass.
Det er montert utvendig beslag på dørene ut mot hagen.
Hoveddør og vaskeromsdør har kodelås montert.
Det er et nytt dørblad i 2. etasje, fra 2024.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor kjøkkenet, på 9m2.
Balkongen er bygget opp av tre. Terrassebordene er fra 2021.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 92-93 cm.
Det er montert et beslag inn mot boligen.

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 11m2.
Denne er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 91 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting under verandaen i 2. etasje, på 10m2.
Denne har terrassebord som gulv, og er under halvtak.

Det er en platting av tre, på nedsiden av boligen, på ca 51m2.
Plattingen har terrassebord av acoya.

Det er en platting under balkongen, på 13m2.
Plattingen har skifer som gulv.

Det er også en treplatting på oppsiden av boligen, på 23m2.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig tretrapp på siden av boligen, mellom platting og hage.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har like overflater:
Det er flis på deler av gangen. Resterende rom har parkett.
Det er montert teppe på det ene soverommmet i underetasjen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har malt gips på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken er på 4,1 meter. På stuen i 2. etasje er takhøyden 2,8 meter. Her er det skråtak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte riss og merker i gips og overgang mellom vegg/tak

Konsekvens/tiltak
• Overganger og riss kan utbedres lokalt ved behov/ønske over tid.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1 cm. Det er målt på gangen og på stuen.
2. etasje: 0,6 cm.
Underetasje: 0,8 cm. Det er målt på stuen og gangen.

Radon

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

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Soverom, gang, teknisk rom, bad, begge soverom og noe av det ene soverommet er delvis/helt under terreng.
Det er tatt hull fra soverommet og ut mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist høye fuktnivåer i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Det er på befaringstidspunkt såpass mye påvist fuktighet at ytterligere undersøkelsestiltak er anbefalt.
Riving og oppbygging av vegger og gulv under terreng kan ikke utelukkes.

Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren.

Ved hulltaking er det registrert 20-22 vekt% i treverket.

Estimatet er usikkert, og kan være både høyere og lavere. Undersøkelser bør i første omgang utføres, slik at årsak til de høye fuktnivåene kartlegges – slik at utbedringer igjen kan utføres, og vegger kan tørkes.

En kilde til den påviste fuktigheten kan være at det integrerte ventilasjonssystemet har stått på for lav effekt og/eller tilluftsventil på rommet har stått strupet i lengre tid. Selger har aldri lagt merke til lukt av mugg eller jord, eller sett andre indikasjoner på muggsopp i det aktuelle rommet. Ta gjerne kontakt med takstmann ved spørsmål. Takstmann stiller seg til rådighet for å komme tilbake på et senere tidspunkt for å ta nye målinger dersom det er ønskelig, uten at det vil koste kjøper noe ekstra.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningene i rekkverket er på 10 cm, mot maks på 2 cm.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vasakerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 5 cm over gulvet.
Det er svakt fall på gulvet mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har belegg som membran på gulvet, og smøremembran på vegg. Det er et sluk under møbelet, hvor belegget er klemt i sluk via klemring.

Vurdering av avvik:

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

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, samt opplegg til vaskemaskin.
Villaventanlegget er også plassert her.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Vurdering av avvik:

- Døren er i våtsonen til dusjen.
- Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen. Hullene er fuget.

Konsekvens/tiltak

- Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.
- Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er uten membranoppbrett.
Det er fall mot sluket/dusjsonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er et flatt område i dusjsonen, som gjør at badet ikke har 1:100-fall på gulvet.
Det er også noe lite fall på gulvet iht. krav.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Dusjdører og blandebatteriet er fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og gips i taket.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen, etter andre dusjdører. Hullene er fuget.

Konsekvens/tiltak
• Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er 1:100-fall på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

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

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

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Vask, benk og dusjdører er fra 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk fra villaventanlegget og tilluft fra luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra teknisk rom og inn mot badet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av tre.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og en frittstående komfyr.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert på teknisk rom i underetasjen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Boligen har en gasspeis i stuen, fra byggeår.
Det er nylig utført service på denne.

Det er også en varmepumpe på stuen i 1. etasje og i underetasjen.
Varmepumpene er fra 2024.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2005, og er plassert på teknisk rom i underetasjen. Det er belegg på gulvet, samt et sluk.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med stedvise oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom.
Eier har hatt en forenklet kontroll av anlegget i 2024.



Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger.

Det er oppkoblingsmulighet til denne fra alle etasjer, samt et sugebrett ved gulv på kjøkkenet. Anlegget er plassert på vaskerommet.
Denne er ikke vurdert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høye fuktnivåer i underetasjen ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av de økte fuktnivåene i underetasjen, ble drensen samt avløpsrør for begge takrennene på nordvest/sørøst side av huset undersøkt med kamera av Welhaven Tank & Rør-rens AS den 26. august 2026. Da denne inspeksjonen ikke ga noe klart funn/løsning på fuktnivåene, er videre undersøkelser og tiltak anbefalt. Denne undersøkelsen kan likevel ikke utelukke at drensen er kilde til de økte fuktnivåene i underetasjen, som f.eks. at den ligger for høyt i terrenget.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er utvendige støttemurer av lødd stein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverket mot naboen er også for lavt iht. krav på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det etableres sikring på murene som mangler, for økt sikkerhet. Rekkverkshøyden anbefales også endret, for økt sikkerhet.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra boligen.

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

Beskrivelse

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpningene i rekkverket er på 10 cm, mot maks på 2 cm.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverket mot naboen er også for lavt iht. krav på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales at det etableres sikring på murene som mangler, for økt sikkerhet. Rekkverkshøyden anbefales også endret, for økt sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

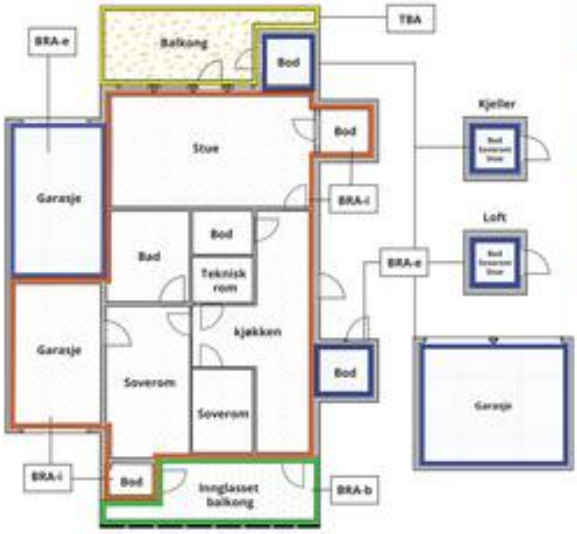
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	83			83	42
2. etasje	29			29	11
Underetasje	78			78	61
SUM	**190**				**114**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken		
2. etasje	Stue, soverom		
Underetasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk rom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert et soverom/kontor i øverste etasje, som ikke er tegnet inn. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

Carportens areal er på 19m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Hans Petter Eng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	28	3509		0	567.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkebråtet 5

Hjemmelshaver

Eng Hans Petter, Winge Mona

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplasser, carport, plattinger/uteområder, bed og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hans Petter Eng	9578-5997-4-414435	2026-09-11 18:24:46
Mona Winge	9578-5997-4-837951	2026-09-11 18:26:55

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
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
43-0249/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkebråtet 5, 4026 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Hans Petter Eng, Mona Winge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. februar 2006

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: 79551900
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad 1.etg: - Januar 2020: Installasjon av nye dusjdører og nytt blandebatteri for dusj (egeninnsats). Bad kjeller: - 2025: Utskiftning av vask, benk og dusjdører (egeninnsats).

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

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2007: Montering av redskapsbod (egeninnsats) April-Mai 2008: Bygging av platting m /levegg, trapp, platting rundt husvegg i hagen og gjerde oppå steinmuren (Harestad Bygg AS) Desember 2015: Utskifting av vinduer over kjøkken grunnet råte i karm (Bjerkreim Bygg AS) Mars-April 2019: Bygging av platting/levegg og tilrettelegging for swimspa (Varhaug Park & Hage AS) Februar-Mars 2020: Diverse lekasjer ved vindu over kjøkken, innadslående vindu ved kjøkken og kjellerstue, og terrassedør ut fra loftstue (Forsikringssak) 2021: La nye terrassebord på terrassen ut fra kjøkken (egeninnsats) 2024: Terrassedør ut fra loftsstue ble skiftet ved hengslene grunnet råte i dør (egeninnsats) 2024: La nye terrassebord, samt skifte av nedløpsrør ved innganspartí (egeninnsats) 2024: La nye bord på platting rundt huset ved plen (egeninnsats) Januar 2025: Viduer i trappoppgang, samt lite vindu (liggende) ble skiftet ut til 3-lags vinduer med aluminiumsbeslag. Vinduene ble skiftet ut grunnet det var oppdaget råte i karmen til et av vinduene (Bjerkreim Bygg AS). August 2026: Skiftet trinn på trapp i hagen (egeninnsats)

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2009: Opplegg til lys i tak i stue (Haga Elektro AS) Desember 2009: Omlegging av stikk i soverom kjeller og montere belysning i stue (Haga Elektro AS) Juni 2011: Omlegging av stikk og datakontakter loftstue (Haga Elektro AS) Oktober 2014: Skifte av kjøkkenvifte (Jurandas Stonkus Service AS) Februar-Mai 2019: Opplegg av elektrisk anlegg for spa og utelys ved platting og langs steintrapp til hagen (El-Team AS) Januar 2024: Installasjon av elektrisk opplegg for varmepumper (El-Team AS) Desember 2024 - Januar 2025: Gjennomgang og kvalifisering av diverse elektrisk, inklusive full gjennomgang og kvalifisering av diverse elektrisk arbeide utført av selger siden overtagelsen av boligen i 2006 (Rogaland Elektro AS)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført 1/11-2024 av Rogaland Elektro AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Februar 2020: Opplegg av elektrisk anlegg og installasjon av ny elbillader (E-Tech Elektro Installasjon AS)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2007: I forbindelse med arbeidet med planering og steinlegging av innkjørsel ble det etablert to avrenningspunkter/renner med forbindelse til avløp (Anleggsgartner Geir Lilleås) Mars-April 2019: I forbindelse med arbeidet med tilretteleggingen av swimspa ble det installert en kum med forbindelse til avløp, samt gjort en heving av hovedstoppekran. Begge kamuflert som et nytt blomsterbed i hagen (Varhaug Park & Hage 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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Desember 2010: Bygging av ny altan ut fra loftstue (Bjerkreim Bygg AS) Juli 2011: Bygging av terrasse og dør og vindu oppå ny altan (Byggefirma Tunge AS)

---

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?

Ja

Beskriv: Oktober 2024: Kontroll av gasspeis (RPT Energi & Varme AS)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: September 2006: Avretting av hage og legging av steinmur med Randøy stein på nabogrensen mot sørøst (Løland Entreprenør AS) Oktober 2007: Planering og steinlegging av innkjørsel (Anleggsgartner Geir Lilleås) Mai 2008: Muring av trapp og legging av skifer på trapp og plattinger (Anleggsgartner Geir Lilleås) November 2009: Anlegging av natursteinmur/bed i hagen (Anleggsgartner Geir Lilleås) Januar 2024: Installasjon av varmepumper (A.I. Varmepumper AS)

---

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?

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport angående soverom nede.

---

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

Ja

Beskriv: 1-2 ganger i året (når det regner hardt og samtidig blåser fra sør) lekker det vann inn under innadslående vindu ved siden av dør ut fra kjøkken til terrasse, samt under innadslående vindu til høyre for dør ut fra kjellerstue til hagen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Det er sprekker/setningsskade på oppimot 5-6 mm i overgangen mellom vegger og tak i loftsstue/soverom. Disse er mest fremtredende om våren og tidlig sommer. - Det er sprekker/setningsskade på oppimot 5-6 mm i overgangen mellom vegger og tak i stue/kjøkken. Disse er mest fremtredende om våren og tidlig sommer. - Det er en vertikal sprekk/setningsskade på veggen over trappoppgang ved loftsstue. - Det er en sprekk/setningsskade ved overgang mellom tak i 1.etg og trappoppgang.

---

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.

Nei

---

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: - Klokken på mikrobølgeovnen slutter å lyse kl 23:00 hver kveld, men starter å lyse igjen utpå natta en gang. - Lameller bør skiftes ut. - Stedvis skjolder og bruksmerker i parkett 1.etg, i stue og ved kjøkken. - Parkett i loftstue har stedvis bruksslitasje, og skjolder rett ved trappeoppgang etter en utett blomsterpotte. - Parkette i kjeller har stedvis bruksslitasje. - Altandører ut fra kjøkken 1.etg, soverom kjeller og kjellerstue er til tider litt vanskelige å åpne/lukke. Det samme gjelder de innadslående viduene ved siden av. - Dyser i boblebad og swimspa blir gradvis sprø av kloren og må skiftes ut innimellom. - Lokk på boblebad og swimspa fungerer, men trekket er slitt og bør byttes på sikt. - Lite hull i teppe i det ene hjørnet i soverom i kjeller. - Hydraulikken i hengslene på gasspeisen virker ikke lenger. - Det er noe fukt-/råteskade i vegger og gulv i redskapsbod i hagen. - Beslag rundt vindu/dør utenfor soverom i kjeller har begynt å korrogere.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2020: Skaderapport utført av SSG Norge AS på vegne av Gjensidige som følge av diverse lekasjer ved vindu over kjøkken, innadslående vindu ved kjøkken og kjellerstue, og terrassedør ut fra loftstue.

---

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? Salgsoppgaven fra når huset var nytt i 2006.

---

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

---

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.

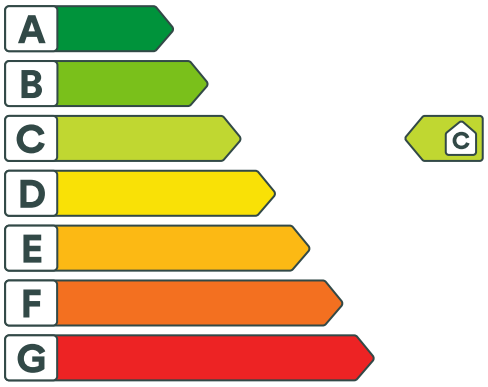
Oppdragsnummer: 43-0249/26

enova

Energiattest



Adresse	
Bakkebråtet 5, 4026 STAVANGER	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334724**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4861663**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **3509**
Seksjonsnummer **—**	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 **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **195,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,13 kWh/m²

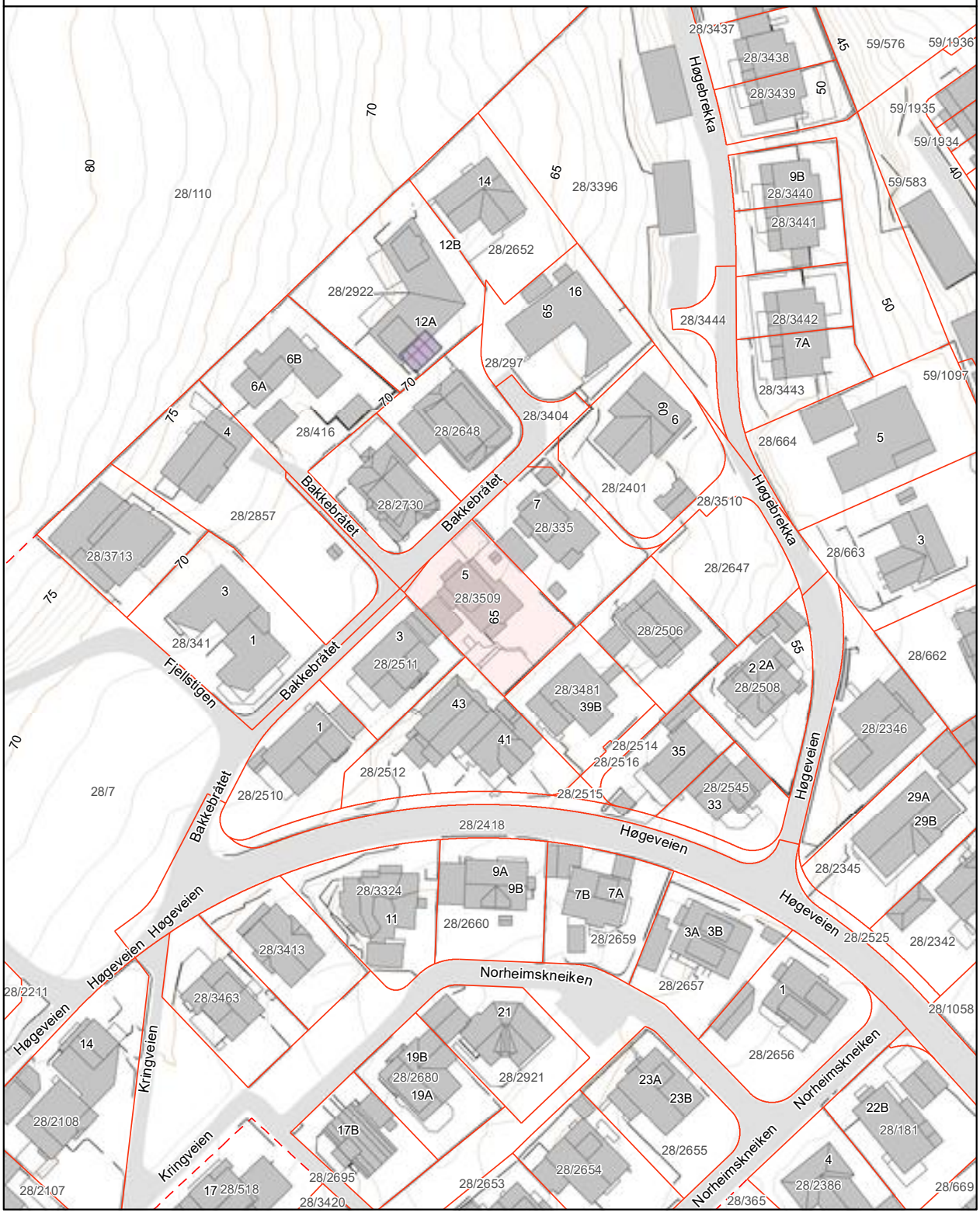
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
123,72 kWh/m²	**24 125 kWh**

Grunnkart

Adresse: Bakkebråtet 5, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3509/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Utskriftsdato **19.08.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	28	**Bruksnr**	3509	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse	Bakkebråtet 5, 4026 STAVANGER								

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	567.13 kvm
Omrnavn	B330
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042

Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1989
Navn	Reguleringsplan for Indre Tasta.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/13/2006 00:00:00
Bestemmelser	1989 bestemmelser vedtatt 09.05.2025.pdf
Delarealer	

Areal	567.04 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse

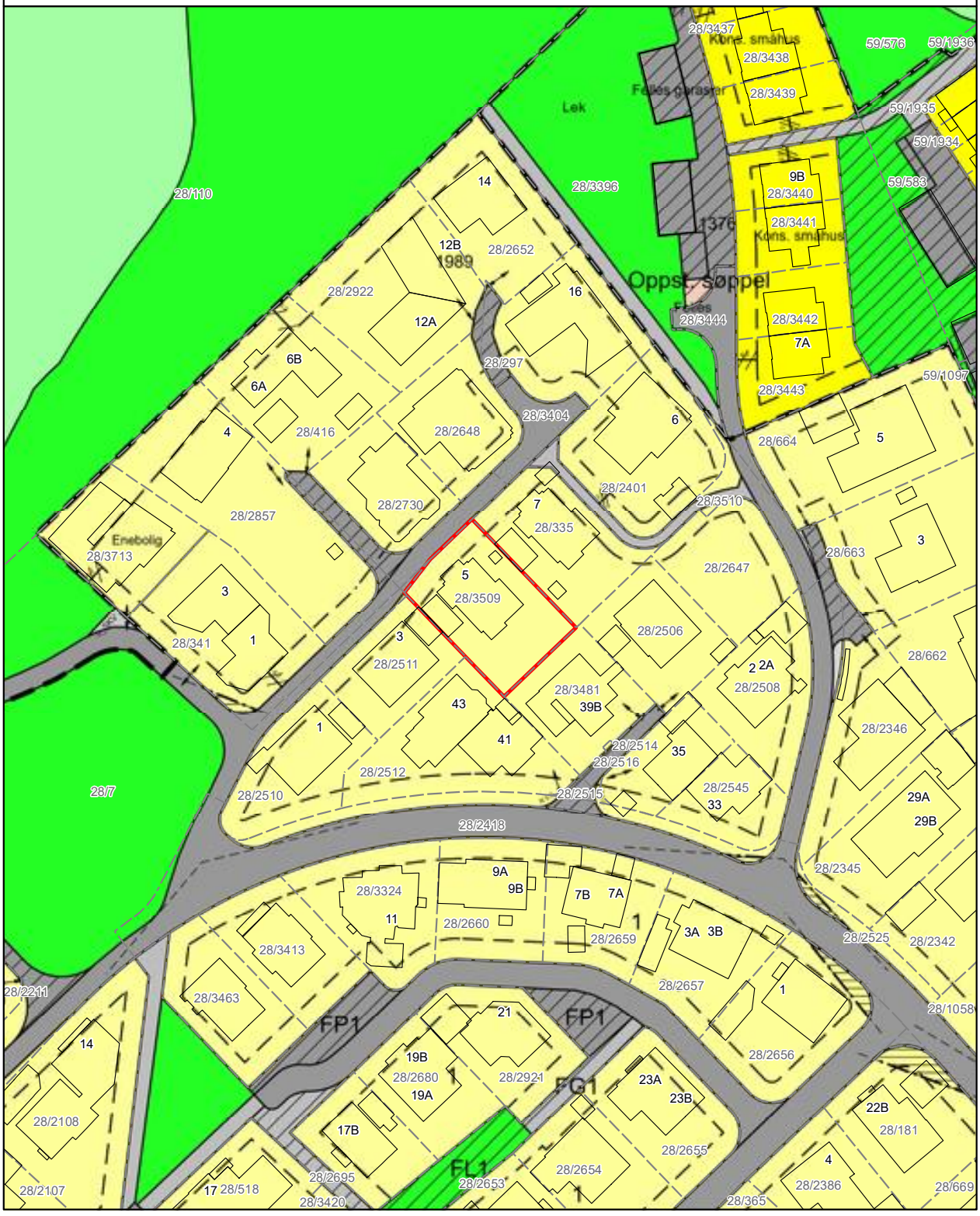
Areal	0.09 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bakkebråtet 5, 4026 STAVANGER
Gnr/Bnr: 28/3509/0/0
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1989
Ikrafttredelsesdato: 13.2.2006

Stavanger kommune

N



STAVANGER KOMMUNE

Informasjon bygningstegninger

Manglende tegninger for eldre bygg

Vi gjør oppmerksom på at vi har veldig begrenset bygnings- eller eiendomsrelaterte tegninger, dokumenter eller annet arkivmateriale fra før 1929. Dette skyldes at arkivene gikk tapt i en brann samme år. For eiendommer oppført før 1929 kan det derfor mangle historisk dokumentasjon.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: Forespørsel til byggesak - stavanger.

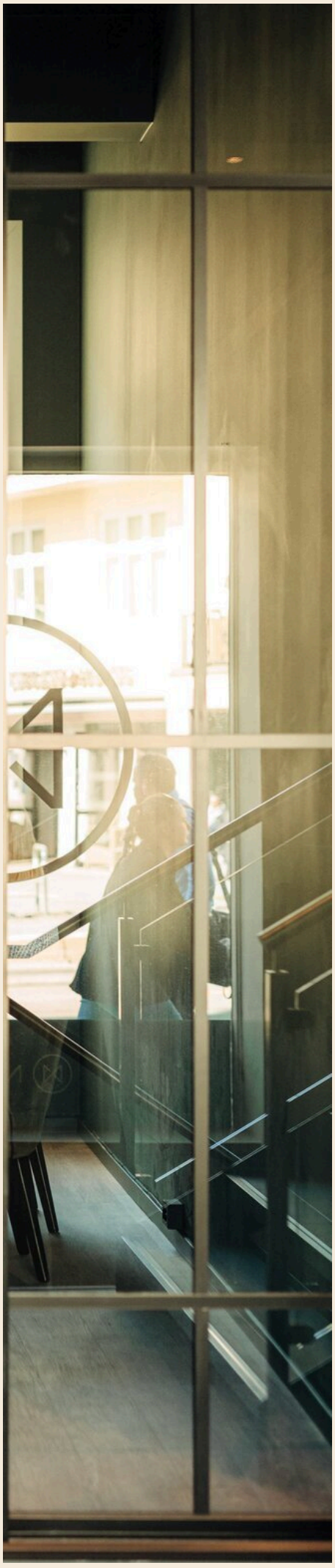
Velkommen til

Nordvik Stavanger

Vi er her for deg fra første prat til nøklene er overlevert. I Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal er vi lokalkjente fagfolk med dyp kjennskap til markedet og menneskene i det. Vi tror at et godt boligsalg handler like mye om tillit og ærlighet som om tall og teknikk. Hos oss møter du meglere som setter seg inn i din situasjon, gir deg ærlige råd og jobber målrettet for å få mest mulig ut av salget ditt, enten det gjelder bolig, fritidseiendom, tomt, nybygg eller næring. Du får én dedikert megler gjennom hele prosessen, men med et helt team i ryggen: fagansvarlig, oppgjørsansvarlig, takstmann, fotograf og eventuelt stylist. Vi vil det beste for deg og din eiendom.

Lurer du på hva boligen din er verdt? Kontakt oss for verdivurdering eller e-takst, snakk med en av våre meglere om hva som er riktig for deg, eller se boligene vi har til salgs i området.

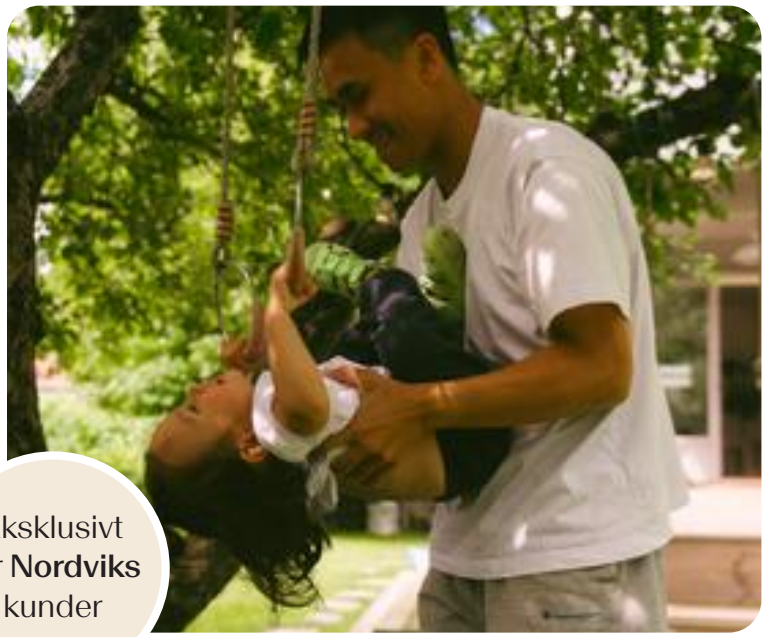
Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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: 43-0249/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bakkebråtet 5 4026 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 28, bnr 3509 (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)

Denne boligen er presentert av:



Thea Edland
Eiendomsmegler
Nordvik Stavanger
t.edland@nordvikbolig.no
905 85 010



Michael DeCourcy Boxill Knutse
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Stavanger
m.boxill@nordvikbolig.no
915 42 477

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