NORDVIK

Brauta 15

5 soverom | 237 kvm | Enebolig



Velkommen til

Brauta 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
32	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
73	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.02.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig over to etasjer med hybel, dobbel garasje, gode solforhold og beliggende i familievennlig område.

Prisantydning	**8 900 000,-**
Omkostninger	**223 880,-**
Totalpris	**9 123 880,-**
BRA-i	**237 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

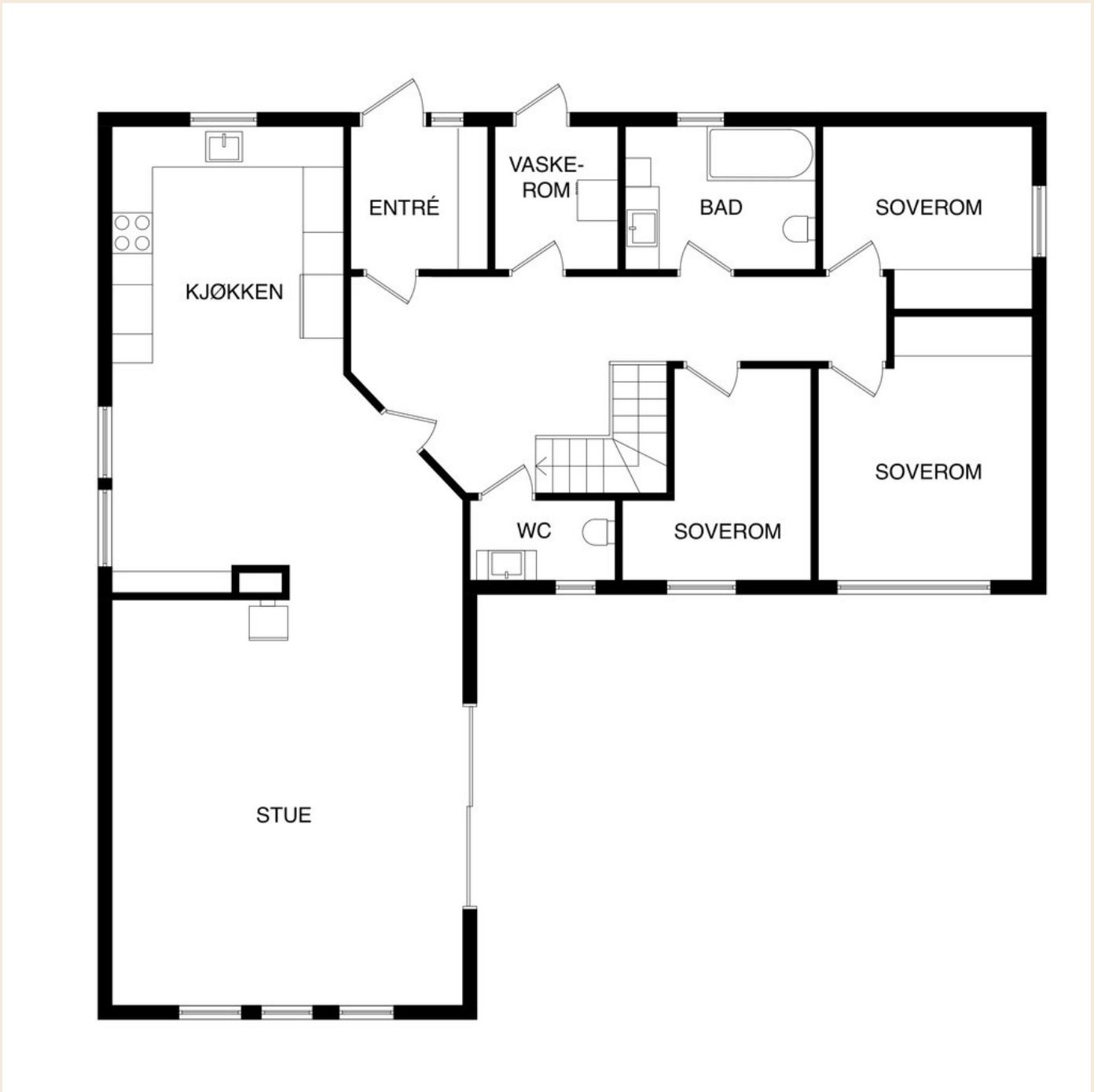
Enebolig fra 2001 med attraktiv beliggenhet på Vaulen. Brauta 15 ligger i et rolig og etablert boligområde med kort avstand til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon. Her bor du i grønne og familievennlige omgivelser med nærhet til flotte turområder og rekreasjon.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning og lyse, innbydende rom. 1. etasje inneholder tre soverom, bad, biinngang med vaskerom og en stor stue med delvis åpent kjøkken. Stuen har utgang til terrasse og hage. I tillegg finnes et gjestetoalett. Innredet hybel i kjeller med to soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning, intern adkomst – perfekt for utleie eller ungdom.

Uteområdet er pent opparbeidet med terrasse og hage som byr på gode solforhold. Det er rikelig med parkering på egen tomt i tillegg til dobbel garasje.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 123 kvm
Total BRA: 154 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 114 kvm
Total BRA: 114 kvm



Nordvik Bolig v/ Carl Åge Herrem har gleden av å presentere Brauta 15! Foto: Kristine Tofte.





Eiendommen har dobbel garasje samt god plass til parkering i eget gårdsrom.

Brauta 15 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Vaulen, kjent for sin familievennlige atmosfære og nærhet til sjø og grøntområder



















Stuen er innbydende og generøst dimensjonert, med god plass til både stor sofagruppe og langbord i naturlig definerte soner.





Store vindusflater gir rikelig med dagslys og en luftig romfølelse.

På kjøligere dager sørger vedovn og varmepumpe for effektiv og behagelig oppvarming.







Kjøkkenet ligger delvis adskilt fra stuen.





Kjøkkenet er i hvit utførelse og har rikelig med skap- og benkeplass.

Her er det integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og dampovn.







































Kjøkken.







Hybelen har egen inngang samt intern adkomst til resten av boligen.





Det er to soverom i hybelen.




Miele



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0003/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brauta 15, 4018 STAVANGER
Gnr 19, bnr 385 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selger
Hege Eriksen Lie

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
222 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
243 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 123 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 143 580,- (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
2001

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 237 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 268 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 114 kvm. Entre/gang, trapp, to soverom, tre boder, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning, tilleggsdel innredet som bad og to soverom- ikke godkjent se pkt. ferdigattest
Total BRA: 114 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Entre/gang, trapp, biinngang/vaskerom, toalettrom, tre soverom, bad.
BRA-e: 31 kvm. Garasje
Total BRA: 154 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 114, 38 m. Takhøyde målt i kjellerstue 2, 31 m. Areal i 1 etasje er målt til 122, 73 m2. Takhøyde målt i stue 2, 39 m. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 38 m2. Garasje 30, 65 m2.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen.

Innhold
1. Etasje: Entre/gang, trapp, biinngang/vaskerom, toalettrom, tre soverom, bad.
Kjeller: Entre/gang, trapp, to soverom, tre boder, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning, tilleggsdel innredet som bad og to soverom- ikke godkjent se pkt. ferdigattest.

Dobbel garasje.

Standard
Entréen ønsker deg velkommen til en lys og romslig gang med fliser på gulv og stort garderobeskap. Vegg i vegg ligger boligens praktiske biinngang med vaskerom – en svært funksjonell løsning, særlig for barnefamilier. Vaskerommet er godt utstyrt med innredning, rikelig skapplass og opplegg for både vaskemaskin og

tørketrommel. I første etasje finner du også et gjestetoalett med servant og toalett. Etasjen rommer tre soverom samt et helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dobbel servant i seksjon, høyskap, frittstående badekar med dusjmulighet og toalett.

Oppholdsrommene er lyse og romslige, med en åpen og behagelig atmosfære. Stuen er innbydende og generøst dimensjonert, med god plass til både stor sofagruppe og langbord i naturlig definerte soner. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og en luftig romfølelse. På kjøligere dager sørger vedovn og varmepumpe for effektiv og behagelig oppvarming.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor, solrik terrasse med god plass til spisegruppe, grill, loungemøbler og beplantning. Den romslige hagen er pent opparbeidet og gir et trygt og hyggelig uteområde for både små og store.

Kjøkkenet ligger delvis adskilt fra stuen og har rikelig med skap- og benkeplass. Her er det integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn, samt god plass til et romslig spisebord som samler familien.

I kjelleretasjen finnes flere bod- og hobbyrom, samt et innredet bad. Badet var opprinnelig tiltenkt bod på byggetegningene – se nærmere informasjon under punkt ferdigattest. Etasjen byr på fleksible rom som egner seg godt til TV-stue, lek eller hjemmekontor.

Videre i kjelleren er det innredet hybel med entré/gang, to soverom, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning. Hybelen har egen inngang samt intern adkomst til resten av boligen.

Boligen har romslig dobbel garasje og gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Innvendig:
Kjeller. Fliser og parkett på gulv. MDF plater og malte flater på vegg. Malt tak.
1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Tak takplater 30 X 180 og malte flater. Malt vegg.

Parkering
I eget gårdsrom samt i dobbel garasje.

Modernisering og påkostninger
Selger kan informere om følgende moderniseringer og påkostninger:
Skiftet dører, lagt parkett og skiftet kjøkken. Nye terrassebord, ny kjeller og garasjedør, og nye garasjeporter.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Midbø A/S

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Midbø

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eiertid

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

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? Fra byggeår

Bygningssakkyndig
Terje Tollefsen

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

Grunnmur/såle med sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med stående kledning.
Saltak med valm som er tekket med betongtakstein.
Vindu med dobbelt glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Sprekk i mur bør undersøkes over tid og eventuelt utbedring/tiltak deretter.

- Rom under terreng:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales å overvåke konstruksjonen over tid, og eventuelt foreta tiltak deretter.

- Balkong, terrasse og platting:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Bytte av dårlig kledning kan vurderes.

- Vinduer og dører:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden.

- Renner og nedløp:
Oppsummering av renner og nedløp:
Drypp fra renner kan forekomme. Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner og nedløp er oppbrukt. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

- Skorstein over tak:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

- Takkonstruksjon over loft:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Bør kontrolleres ved dårlig vær og eventuelt tiltak deretter.

- Taktekking:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales årlig kontroll av taktekking.
Halvårlig rensk av nedløpsrør

-Kjøkken kjeller: Avtrekk:
Anbefalte tiltak avtrekk:
Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

-Kjøkken 1. etasje: Avtrekk:
Anbefalte tiltak avtrekk:
Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

- Avløpsrør:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Det anbefales å isolere rør til lufting på kaldt loft.

- Vannledninger:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

- Varmesentral:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer

- Varmtvannsbereder:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.
Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt.
For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

- Ventilasjon:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

- Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

- Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Bytte av dør og baderomsinnredning kan vurderes. Bytte av toalett må påregnes i tiden som kommer.

- Våtrom: Bad kjeller.
Anbefalte tiltak overflater:
Det anbefales å montere aluminiums- list på terskel for å beskyttet membran/belegg.

- Våtrom: Bad kjeller.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

- Våtrom: Bad kjeller.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

- Våtrom: Bi-inngang/vaskerom:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

- Våtrom: Bad 1 etasje:
Anbefalte tiltak overflater:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med
forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Alternativt montre automatisk vannstoppesystem.

- Våtrom: Bad 1 etasje:
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje. Ved bruksendring ved at badekar fjernes og det dusjes med fritt vann mot gulv og vegg vil vann renne
utover på gulvet. Ved bruksendring må det påregnes å installere tett dusjkabinett slik at
forbruksvann blir ledet ned i sluk.

- Våtrom: Bad 1 etasje:
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Bytte av dør og baderomsinnredning kan vurderes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering:
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:
Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplist. Der den ikke er synlig bør den
på-skjøtes og overlappes under terreng. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år
eventuelt kontrolleres med kamera. Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terrengforhold å
fungere, men må påregnes å holdes under jevnlig kontroll. Prisoverslag er sjablongmessig og kun
for planering av terreng.
Kostnadsestimat 20 000 - 100 000

- Ventilasjon:
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.
Kostnadsestimat ventilasjon Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Andre forhold:
- El-kontroll:
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig
person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Lovlighet / HMS:
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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 en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Kjeller. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad, entre med fliser og stue.
1 Etasje. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Vedovn i stue.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 641,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastdel renovasjon kr. 2 257,-
- Restavfall 140L kr. 3 318,-
- Fastdel vann kr. 2 926,-
- Stipulert vann kr. 3 394,-
- Feiing og tilsyn kr. 900,-
- Fastdel avløp kr. 4 002,-
- Stipulert avløp kr. 4 844,-

Totalsum kommunale avgifter kr. 21 641,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 093 522,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 374 089,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 6267937

TV/Internett/Bredbånd
Lyse/ Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)
Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom. Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. Det gjøres særlig oppmerksom på at garasje strekker seg over naboens tomte grenser mot nord. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

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

Radonmåling
xxx Tidligere eier?

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Brauta 15 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Vaulen, kjent for sin familievennlige atmosfære og nærhet til sjø og grøntområder. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med populære turstier, badeplasser og Vaulen badeplass i kort avstand.

Det er gode servicetilbud i nærområdet med dagligvarebutikker, skoler og barnehager innen kort rekkevidde. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig og gir enkel adkomst til Stavanger sentrum samt øvrige deler av byen. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byens fasiliteter, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier og pendlere.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon i området.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger tillatelse til oppføring av nybygg datert 05.04.2001. Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger godkjente byggetegninger for enebolig datert 05.03.2001

Det gjøres særlig oppmerksom på at det er innredet bad i kjelleretasjen som opprinnelig var bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent hos kommunen. Det er innredet to soverom i kjeller som opprinnelig var hobbyrom- syrom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt/godkjent hos kommunen.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasje datert 05.03.2001
Tegningene samstemmer med dagens situasjon og planløsning.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen (Daværende Brauta 7)datert 24.06.1974. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Attest fra byingeniøren
Rekkverk utvendig trapper
Planering av tomt.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen følger eldre reguleringsplanen "Øvre Vaulen" med plan id 475, ikrafttredelse 09.01.1965 der området er avsatt til boliger, gangvei og gate med fortau.

Eiendommen følger "kommuneplanens arealdel 2023-2040" med planid KP 2023-2040 ikrafttredelse 28.06.2024 er området avsatt til boligbebyggelse.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1103/19/385:
16.11.1973 - Dokumentnr: 12473 - Erklæring/avtale
PLIKT TIL Å RIVE ELDRE BOLIGHUS.
Forklaring: Eier av gnr. 19 bnr. 385 (Brauta 7) forplikter seg hermed til å rive det på eiendommen bestående eldre bolighus på egen kostnad og uten utgifter for kommunen.

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.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 300,-
Utlegg tilstandsrapport (VALGFRITT) kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 178 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

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

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

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

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

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

Brauta 15

Nabolaget Nordre Vaulen - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 173 elever, 11 klasser	13 min 1 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	6 min 2.5 km

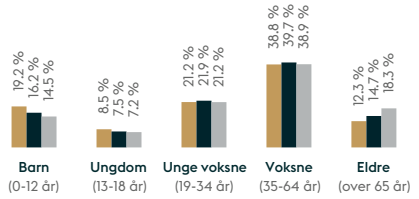
Offentlig transport

Lyngnesveien Linje 2, 3, N84	3 min 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	18 min 1.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 5.4 km
Stavanger Sola	17 min

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Steinerbarnehagen Bukkene Brus... 54 barn	13 min 1 km
Vannassen barnehage (1-5 år) 34 barn	15 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Vaulen	1 374	535
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vaulen skole	4 min
Hetland v.g.skule	6 min
24/7 Mariero	7 min
CrossFit Centrum Hillevåg	19 min

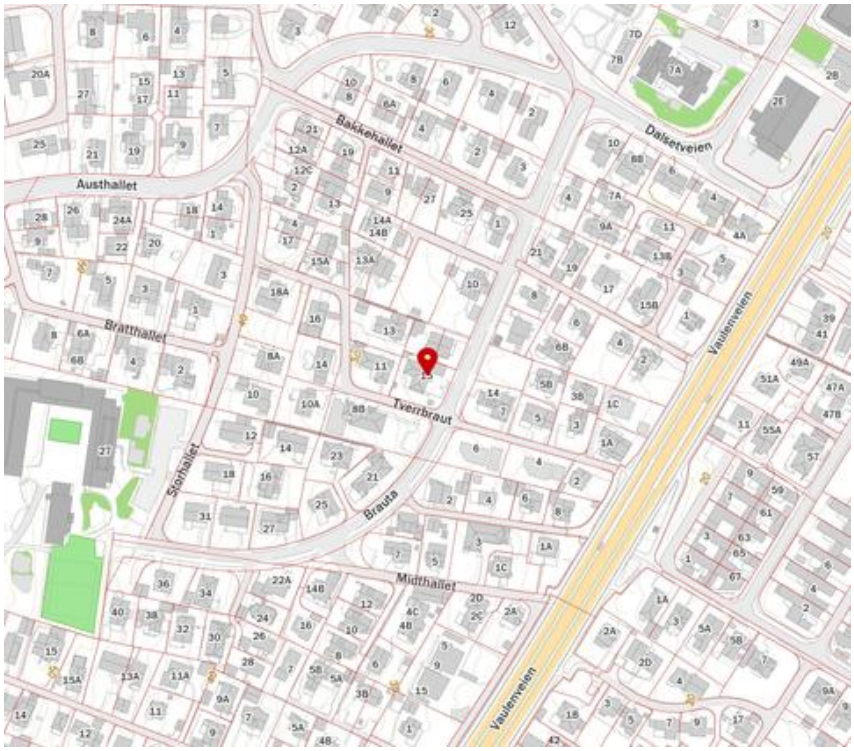
«Polig, trygt, nærhet til både skog og sjø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Brauta 15
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2001
BRA:	268 m^2
BRA-i:	237 m^2
Rapportdato:	20.1.2026 (Gyldig til 20.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	7	26	2	0

Supertakst

GNR: 19 BNR: 385

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Brauta 15
4018 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39015

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 på grunn av inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen. Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terrengforhold å fungere, men må påregnes å holdes under jevnlig kontroll. Drenering for øvrig TG 2 på grunn av over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.
Våtrom: Bi-inngang/vaskerom	TG 3 på grunn av rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasade.
Rom under terreng	Det gjøres oppmerksom på at på-foring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
Balkong, terrasse, platting	Mindre skjevheter er observert. TG 2 på grunn av fukt/råteskade på nedre del av levegg, dette er i liten grad.
Vinduer og dører	Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2.
Renner og nedløp	TG 2 på grunn av mer enn halvparten av forventet brukstid på renner og nedløp er oppbrukt.
Skorstein over tak	TG 2 på grunn av alder på pipe og beslag over tak.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 på grunn av ingen inndekning gjennomføring av luftekanal. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Det ble ikke registert synlig tegn til lekkasje befaringsdagen.
Taktekking	TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.
Kjøkken: Kjeller.	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid til avtrekk er overgått (5 år).
Kjøkken: 1 etasje.	TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid til avtrekk er overgått (5 år).

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 på grunn av blant annet alder på avløpsrør (stikkledninger) fra 1974 og lufting av kloakk er ikke er isolert på kaldt loft.
Vannledninger	TG 2 på grunn av vannrør (stikkledning) er fra 1974, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør.
Varmesentral	Varmepumpe har normal funksjon i dag. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).
Varmtvannsbereder	En bereder er over 20 år gammel. TG 2 bereder på grunn av alder.
Ventilasjon	Balansert ventilasjon har normal funksjon idag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller. - Overflater	TG 2 på grunn del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Belegg/vinyl.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller. - Sanitærutstyr	TG 2 på noe svelling på baderoms-innredning og dør. Suselyd fra sisterne på toalett er observert.
Våtrom: Bad kjeller. - Overflater	TG 2 på grunn av del av gulv er flatt med delvis mot-fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.
Våtrom: Bad kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt.
Våtrom: Bad kjeller. - Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av skade på dør og servant. Noen skapdører henger. Sete til toalett er løst.
Våtrom: Bi-inngang/vaskerom - Overflater	TG 2 på grunn av blant annet sokkel-list er ikke etablert og høyde-forskjell fra topp slukrist til synlig belegg/membran ved terskel er 1 cm. Anbefalt løsning er 2, 5 cm.
Våtrom: Bi-inngang/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Overflater	Del av gulvet flatt uten fall. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel er 4 mm. Anbefalt løsning 25 mm. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	Membran/belegg er ikke synlig i sluk og tetting er usikker. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Våtrom: Bad 1 etasje. - Sanitærutstyr	TG 2 på grunn av noe svelling på baderoms-innredning og dør.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Fremviste tegninger stemme ikke med innredning i kjeller. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest foreligger ikke.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trapp har kun hånd-rekke på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på trapp fra stue til terrasse/platting på bakke er ikke stablet. Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.1.2026	**20.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Hege Eriksen Lie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Terje Tollefsen**	Telefon:	**91174769**
Firma:	**Teft Eiendom A/S**	Epost:	**terje@tefteiendom.no**
Tittel:		Adresse:	**Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Brauta 15, 4018 Stavanger**						
Kommunenr:	**1103**	Gårdsnr:	**19**	Bruksnr:	**385**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2001** - Ref. Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen, bed og busker.

OM BYGGEMÅTE.
Grunnmur/såle med sted-støpt betong. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med stående kledning.
Saltak med valm som er tekket med betongtakstein. Vindu med dobbelt glass.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller. Fliser og parkett på gulv. MDF plater og malte flater på vegg. Malt tak.
1 Etasje. Fliser og parkett på gulv. Tak takplater 30 X 180 og malte flater. Malt vegg.

OPPVARMING
Kjeller. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad, entre med fliser og stue.
1 Etasje. Elektrisk. Panelovner. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Vedovn i stue.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

KONKLUSJON
Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 2 stk. TG 3 og 26 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet. Ref. forskrift er kontroll av ildsted, toalettrom, etasjeskille ikke obligatorisk og er derfor ikke kontrollert. Garasje er ikke kontrollert og tilstandsgrad er ikke satt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**114**	**114** Romfordeling: Entre/gang, trapp, 4 soverom, bod 3 stk. bad/vaskerom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**154**	**123** Romfordeling: Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom, 2 soverom, bad.	**31** Romfordeling: Garasje.	**0**	**38**
Totalt m²	**268**	**237**	**31**	**0**	**38**

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Kjeller er målt til 114, 38 m. Takhøyde målt i kjellerstue 2, 31 m. Areal i 1 etasje er målt til 122, 73 m2. Takhøyde målt i stue 2, 39 m. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra stue og utvendig 38 m2. Garasje 30, 65 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med sted-støpt betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke. Grunnmurs-plast er ikke etablert på grunnmur fra 1974. Topplist er ikke montert.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen (på oppside av boligen ved stue) TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplist. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terrengforhold å fungere, men må påregnes å holdes under jevnlig kontroll. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for planering av terreng.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

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

Type grunnmur i kjeller	Betong

Grunnmur med sted-støpt betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG 2 grunnmur på grunn av sprekker i murte/pussede fasade. Det gjøres oppmerksom på at grunnmur er overmalt og eventuelt sprekker vil være svært vanskelig å oppdage.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekk i mur bør undersøkes over tid og eventuelt utbedring/tiltak deretter.

6.3 Rom under terreng



Synlig sems i stål.



Ved fukt-søk i plate på vegg er det ikke registrert unormale verdier.

Type rom under terreng	Innredet

Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater/panel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ikke kontrollerbart
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom og bod.
Boligen har balansert ventilasjon, klaff-ventiler på yttervegg og lukke-vindu med lufte-spalte.
Oppbygging av yttervegger med stål-sems og stendere og fukt-søk i sems er ikke mulig. Ved fukt-søk i veggplater er det ikke registrert unormale verdier.

TG 2 på grunn av. Det gjøres oppmerksom på at på-foring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
Det gjøres oppmerksom på at på-foring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overvåke konstruksjonen over tid, og eventuelt foreta tiltak deretter.

6.4 Balkong, terrasse, platting







Type	Takterrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Mindre skjevheter er observert. TG 2 på grunn av blant annet fukt/råteskade på nedre del av levegg. Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning kan vurderes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra byggeår.
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking. Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.

Kledningen er visuelt kontrollert til å være i god stand alder tatt i betraktning.
Det ble søkt etter fukt på tilfeldige steder ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.
På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid og eventuelt bytte av dårlig kledning.

6.7 Renner og nedløp



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Del av takrenne er byttet 2026 på grunn av skade.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Drypp fra renner kan forekomme. Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner og nedløp er oppbrukt. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-2**

Skorstein over tak er inspisert fra bakke. TG 2 på grunn av alder på pipe og beslag over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Valmet tak
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei

Takkonstruksjon, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.





Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Kaldt loft er luftet med papp-skuffer mellom sperr etter byggemåte fra byggeår.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Ingen inndekning gjennomføring av luftekanal. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.	

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Ingen inndekning gjennomføring av luftekanal. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær. Det ble ikke registert synlig tegn til lekkasje befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør kontrolleres ved dårlig vær og eventuelt tiltak deretter.

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales årlig kontroll av taktekking. Halvårlig rensk av nedløpsrør.

6.11 Kjøkken: Kjeller.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med ramme på fronter. Mekanisk avtrekk. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer. Elder kjøkken. Fronter er overmalt. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungere med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).	

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

6.12 Kjøkken: 1 etasje.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn i høyt skap.
Integrert mikro.
Frittstående oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk fungere med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak avtrekk

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

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Fremviste tegninger stemme ikke med innredning i kjeller. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Ferdigattest foreligger ikke.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Rom i kjeller har liten dagslys-flate og tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0, 5 m bred og minst 0, 6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1, 5 m.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Trapp har kun hånd-rekke på en side. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på trapp fra stue til terrasse/platting på bakke er ikke stablet. Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er installert hus-brannlsange i kjeller.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Avløpsrør inne i boligen er fra 2001. Utvendige stikkledninger til gate er fra 1974.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stake-punkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitær-installasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Avløpsanlegg som er fra 1974 har nådd en alder og skader/lekkasjer kan oppstå. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Lufting av kloakk er ikke er isolert på kaldt loft. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Det anbefales å isolere rør til lufting på kaldt loft.

6.15 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige vannrør og vannkraner er fra 2001. Utvendig stikkledning fra bolig til gate er fra 1974.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Rør i rør skap er plassert i bod/teknisk rom.
Avløp med utkast i vegg. Avløp er ikke funksjons-testet.
Vannrør (stikkledning) er fra 1974, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i bod/teknisk rom i kjeller.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

6.16 Elektrisk



Sikringsskap i kjeller.



Sikringsskap står i bi-inngang/vaskerom 1 etasje.



Svimerke på regulerings-panel til balansert ventilasjon.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.17 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent. Varmepumpe ny 2011.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-2**

Varmepumpe har normal funksjon i dag. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001, 2014.	
Størrelse	
198 liter 116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Det er installert 2 stk beredere. Bereder på 198 liter er fra 2001 og står på gulv. Bereder fra 2014 er vegghengt. TG 2 bereder som er over 20 år på grunn av alder. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.19 Ventilasjon



Balansert ventilasjon i kjeller.



Aggregat til 1 etasje står på kaldt loft.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Filter er byttet 2026.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er ikke etablert avtrekk fra bod og soverom. Balansert ventilasjon har normal funksjon idag. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

6.20 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Vinyl på vegg. Vinyl er overmalt. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei











Oppsummering av overflater	TG-2

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Dør er plassert i våt-sone. Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusjkabinett dør mot fritt vann. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er 24 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring.
TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Våtroms-belegg/vinyl en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med skap. Speil. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG 2 på grunn av noe svelling på baderoms-innredning og dør. Suselyd fra sisterne på toalett er observert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bytte av dør og baderomsinnredning kan vurderes. Bytte av toalett må påregnes i tiden som kommer.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.21 Våtrom: Bad kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Vinyl på vegg. Vinyl er overmalt. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluk er fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei





Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier.



Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG 2 på grunn av del av gulv er flatt med delvis mot-fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Dør er plassert i våt-sone. Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusjkabinett dør mot fritt vann. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til belegg ved terskel er målt til 3, 7 cm.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere aluminiums- list på terskel for å beskyttet membran/belegg.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Våtroms-belegg/vinyl en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med skap. Speil. Dusjkabinett. Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei



Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG 2 på grunn av skade på dør og servant. Noen skapdører henger. Sete til toalett er løst.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.22 Våtrom: Bi-inngang/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv. Malt vegg og tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei









Ved fukt-søk under blandebatteri er det ikke registrert unormale verdier.



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG 2 på grunn av blant annet sokkel-list er ikke etablert og høyde-forskjell fra topp slukrist til synlig belegg/membran ved terskel er 1 cm. Anbefalt løsning er 2, 5 cm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Membran/belegg er synlig over klem-ring. Membran/belegg er ikke synlig under klem-ring.
TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Tetting er usikker og lekkasje kan oppstå. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Det er ikke etabler membran i våt-sone over vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vaskekum.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Innredning fremstår med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat ventilasjon	**Under 20 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang, Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.23 Våtrom: Bad 1 etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei









Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Del av gulvet flatt uten fall. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved terskel er 4 mm. Anbefalt løsning 25 mm. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen vann på gulv. Vindu er plassert i våt-sone. Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Det er gjennomføring av avtrekks-kanal gjennom yttervegg
Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Alternativt montre automatisk vannstoppe-system.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Membran/belegg er ikke synlig i sluk og tetting er usikker. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Dersom vannstand overstiger klemring kan vann ledes under klemring med risiko for lekkasje. Ved bruksendring ved at badekar fjernes og det dusjes med fritt vann mot gulv og vegg vil vann renne utover på gulvet. Ved bruksendring må det påregnes å installere tett dusjkabinett slik at forbruksvann blir ledet ned i sluk.



Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med skuffeseksjon. Speil. Badekar. Toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Noe svelling på baderoms-innredning og dør TG 2.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Bytte av dør of baderomsinnredning kan vurderes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lie, Hege Eriksen	9578-5997-4-819696	2026-01-15 18:35:45

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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
43-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brauta 15, 4018 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Hege Eriksen Lie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2008

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: 6267937
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Midbø A/S

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Midbø

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eiertid

---

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

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

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

Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Nei

---

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? Fra byggeår

---

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.

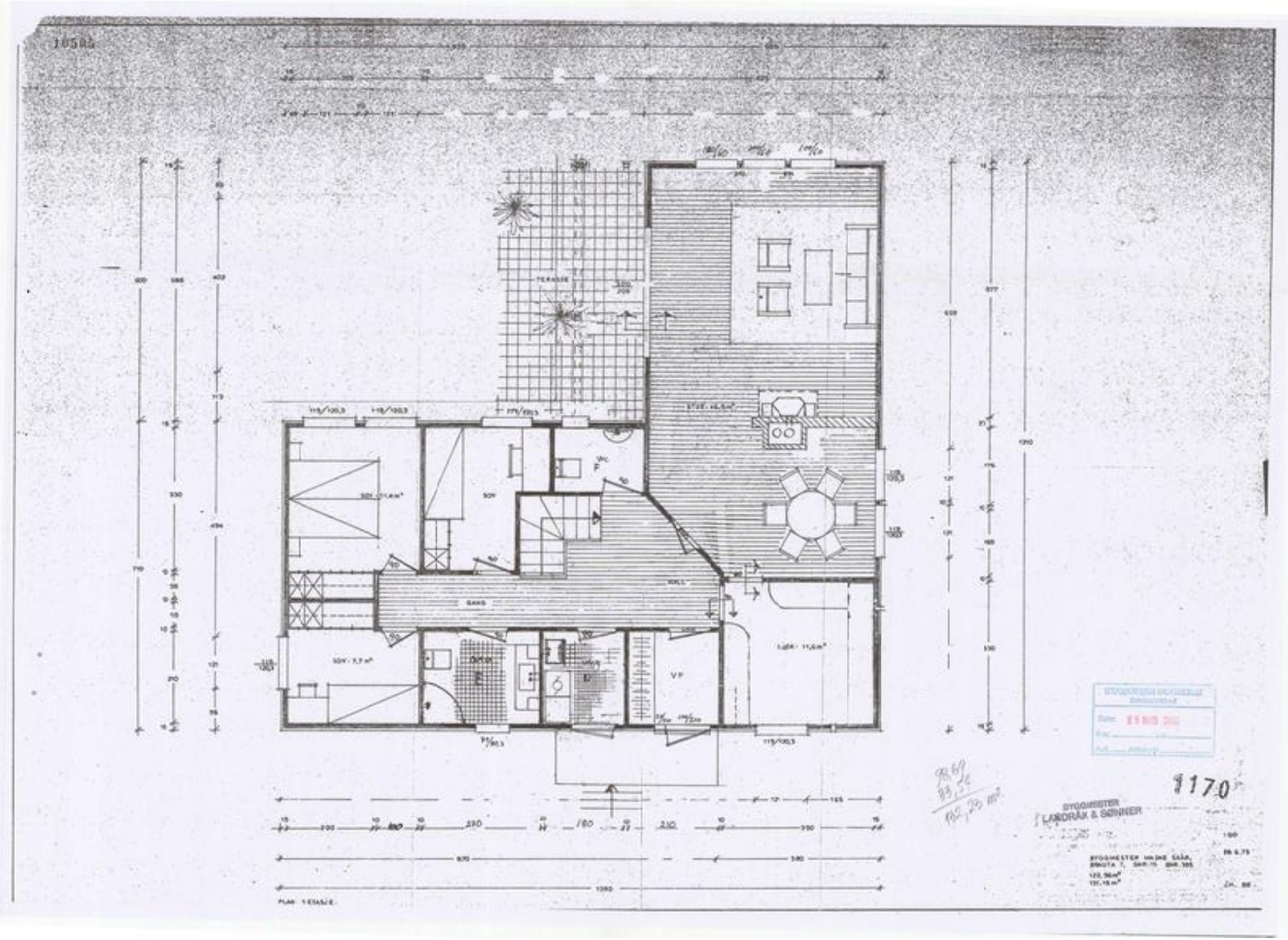
Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

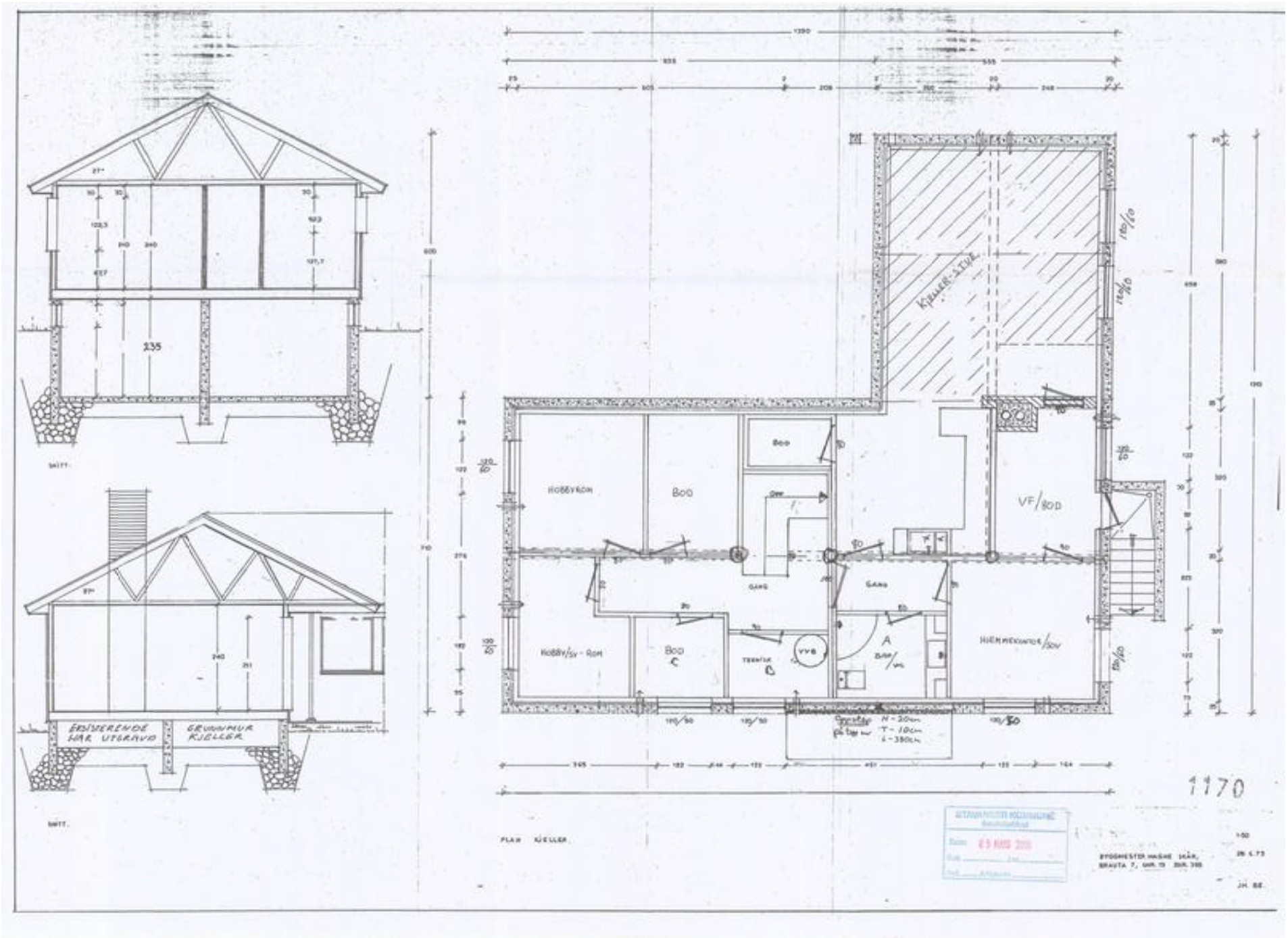
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

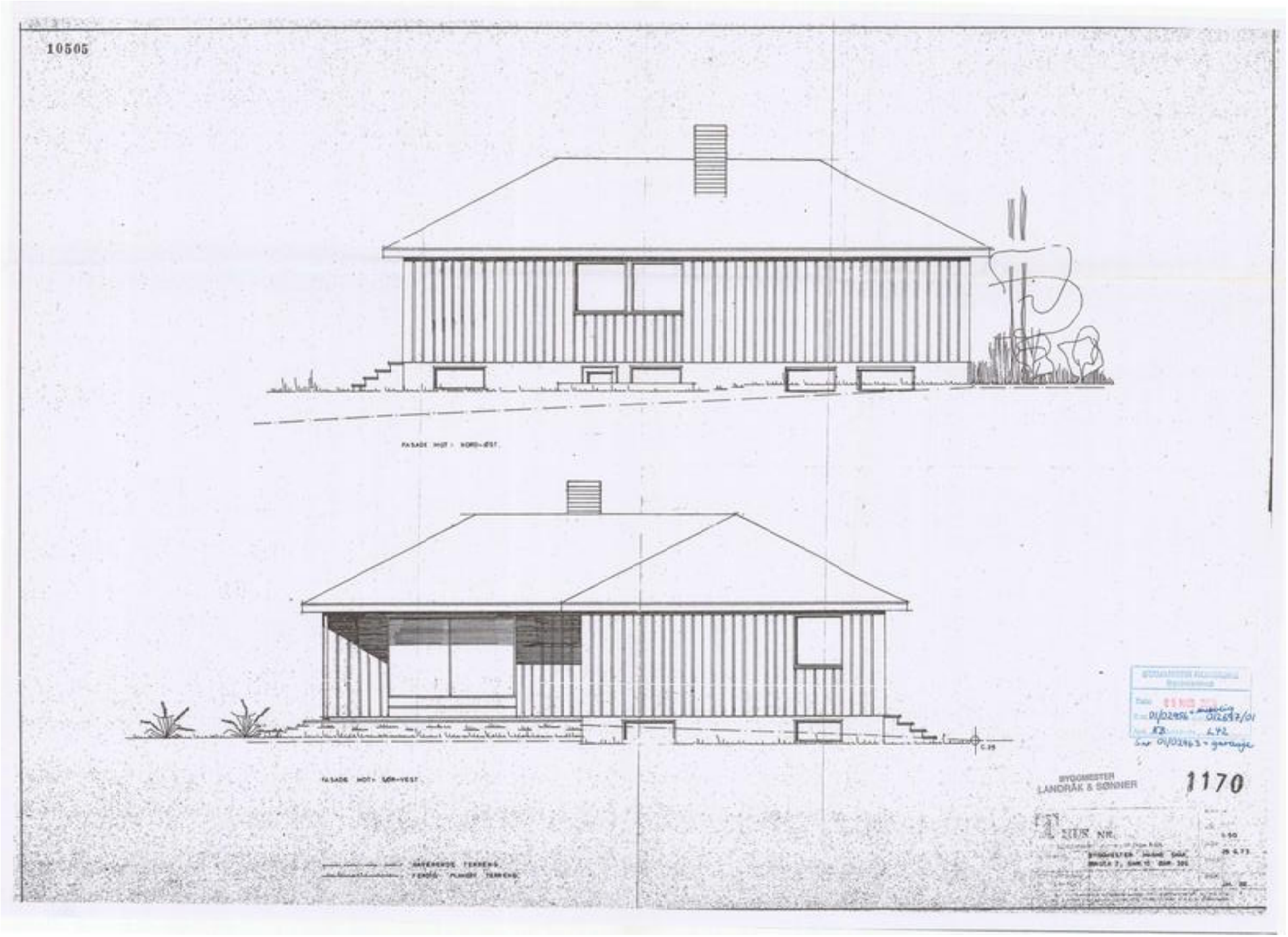
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

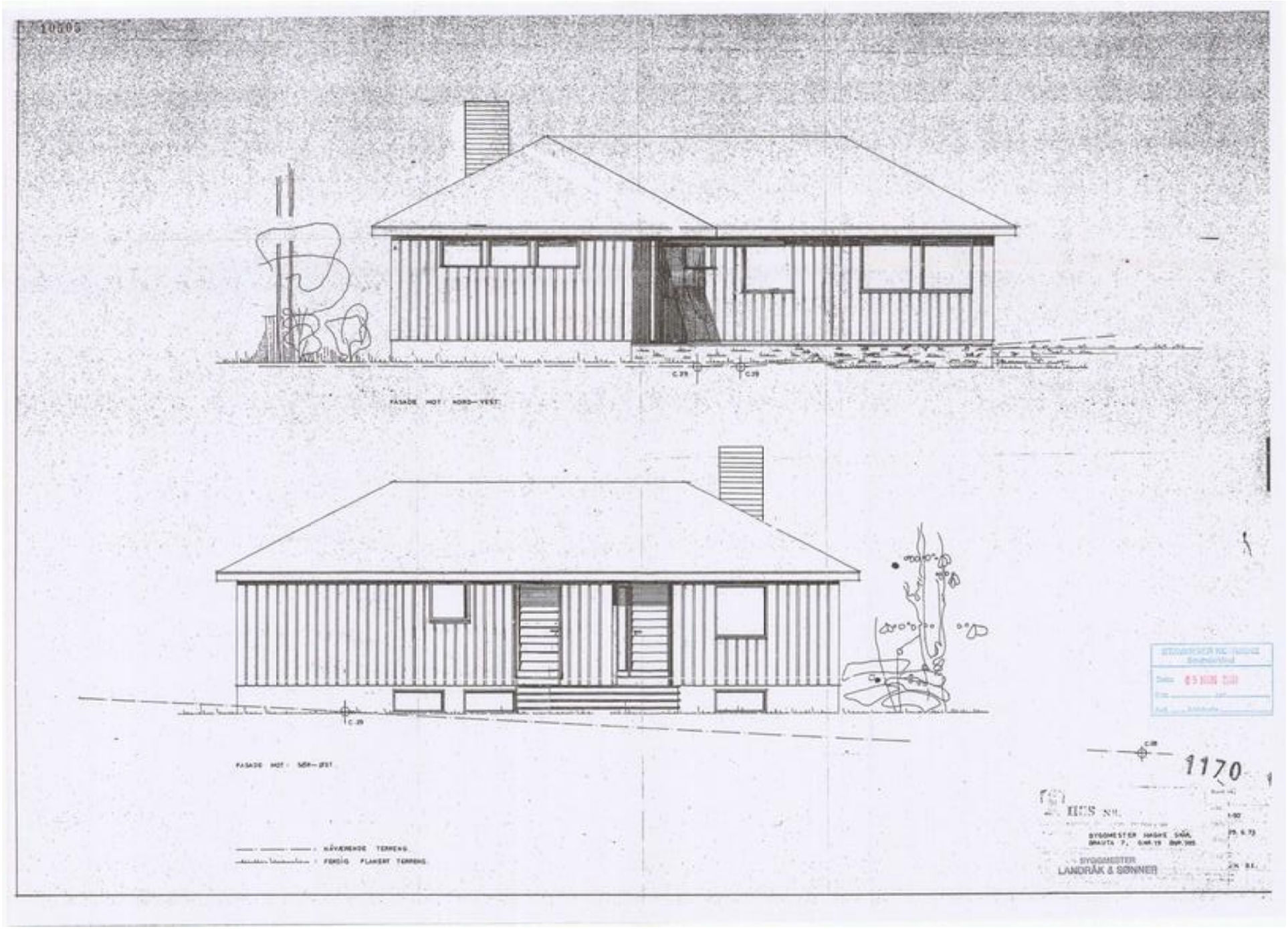
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

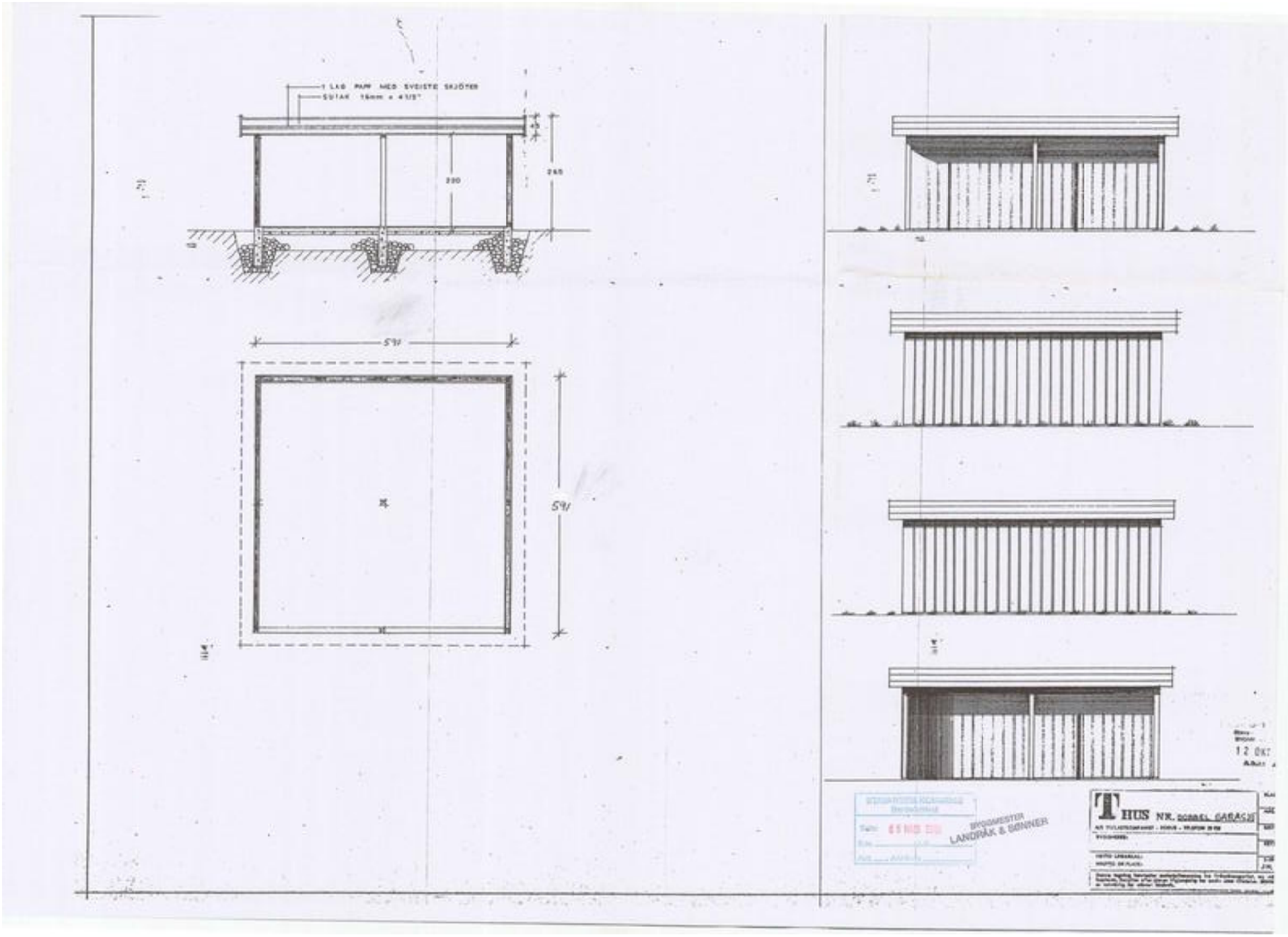
Oppdragsnummer: 43-0003/26


TERRASSE
BYGGMÄSTER
LANDRÅK & SÖNNER


235
Kjeller-stue
Bod
Hobbyrom
Bod
VF/bod
Gang
Gang
Hobby/tv - rom
Bod
Teknisk
VVB
A
Hjemmekontor/tv
1170
PLAN KJELLER


10505
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SØR-VEST
BYGMESTER
LANDRÅK & SØNNER
1170


10505
FASADE MOT NORD—VEST
FASADE MOT SØR—ØST
1170
BYGMESTER
LANDRÅK & SØNNER


1 LAG PAPP MED SYDISTE SKJØTER
SVITAK 19mm x 4"/5"
230
245
590
590
12 OKT
BYGGMESTER
LANDRÅK & SØNNER
THUS NR. DOBBEL GARASJE

Stavanger kommune

Kultur og byutvikling **Byggesak**

Landråk & Sønner
Dalsetveien 10

4018 STAVANGER

Stavanger, 05.04.2001

Deres ref:
Vår ref: RHM-01/02956 -002
Ark: BYG 19/385
Jnr: 018966/01

5813.

DELEGERT BEHANDLING SAKSNUMMER: KBU 1467/01.

Tillatelse til tiltak - Gnr./bnr. 19/385
Byggeplassadresse: Brauta 7,
Tiltaksklasse: 1

Tiltakets art:	**NYBYGG ENEBOLIG**
Tiltakshaver:	**Jan Egil Juliussen**
Ansvarlig søker:	**Landråk & Sønner**

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. **Byggesaksavdelingen skal varsles ved oppstart av byggearbeidet med tidsangivelse og innsendelse av fremdriftsplan for byggearbeidene.**
3. **Det meddeles dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt. D 4 og 6. Det tillates plassering av garasjen med en mindre overskridelse av byggelinjen på ca. 1.0 m. og mindre vesentlig overskridelse av husets sørøst hjørnet på ca. 3.0 m².**
4. Innsendt kontrollplan for prosjektering og utførelse godkjennes for tiltaket.
5. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
6. Kontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan ved tilsyn bli foretatt på tiltakshavers regning.
7. Ingen del av tiltaket må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn på naboeiendom. Nye konstruksjoner som vil komme i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.
8. Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglement.
9. Er arbeidet ikke satt igang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
10. Kontrollansvarlig for utførelsen(KUT) evt.samordner, skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon når tiltaket er ferdig. Gjennom dette skal kontrollansvarlig bekrefte at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med gitte tillatelser og krav. Sluttkontrollrapport med anmodning om utstedelse av ferdigattest/midlertidig brukstillatelse sendes byggesaksavdelingen. Tiltaket, eller deler av tiltaket, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iht. plan- og bygningslovens § 99, jf § 110 nr. 5.

Postadresse:
Postboks 8001, 4068 Stavanger · Org.nr.: NO 964 965 226 E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

11. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Reynaldo H. Mendoza
overarkitekt

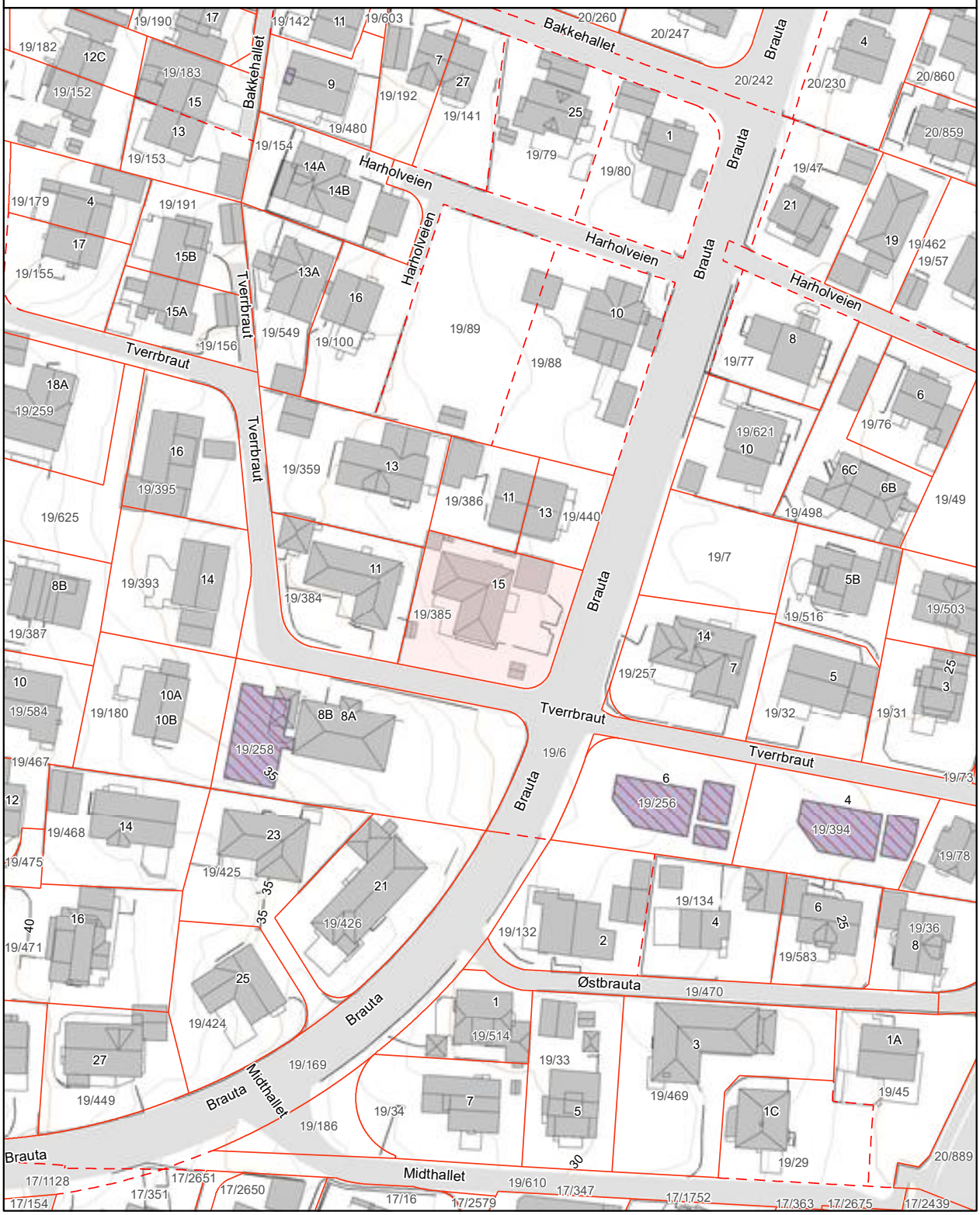
Kopi til:
Jan Egil Juliussen, v/Turid & Lars Øvrebø, 4330 ÅLGÅRD

Grunnkart

Adresse: Brauta 15, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 19/385/0/0
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Brauta 15, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 19/385/0/0
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

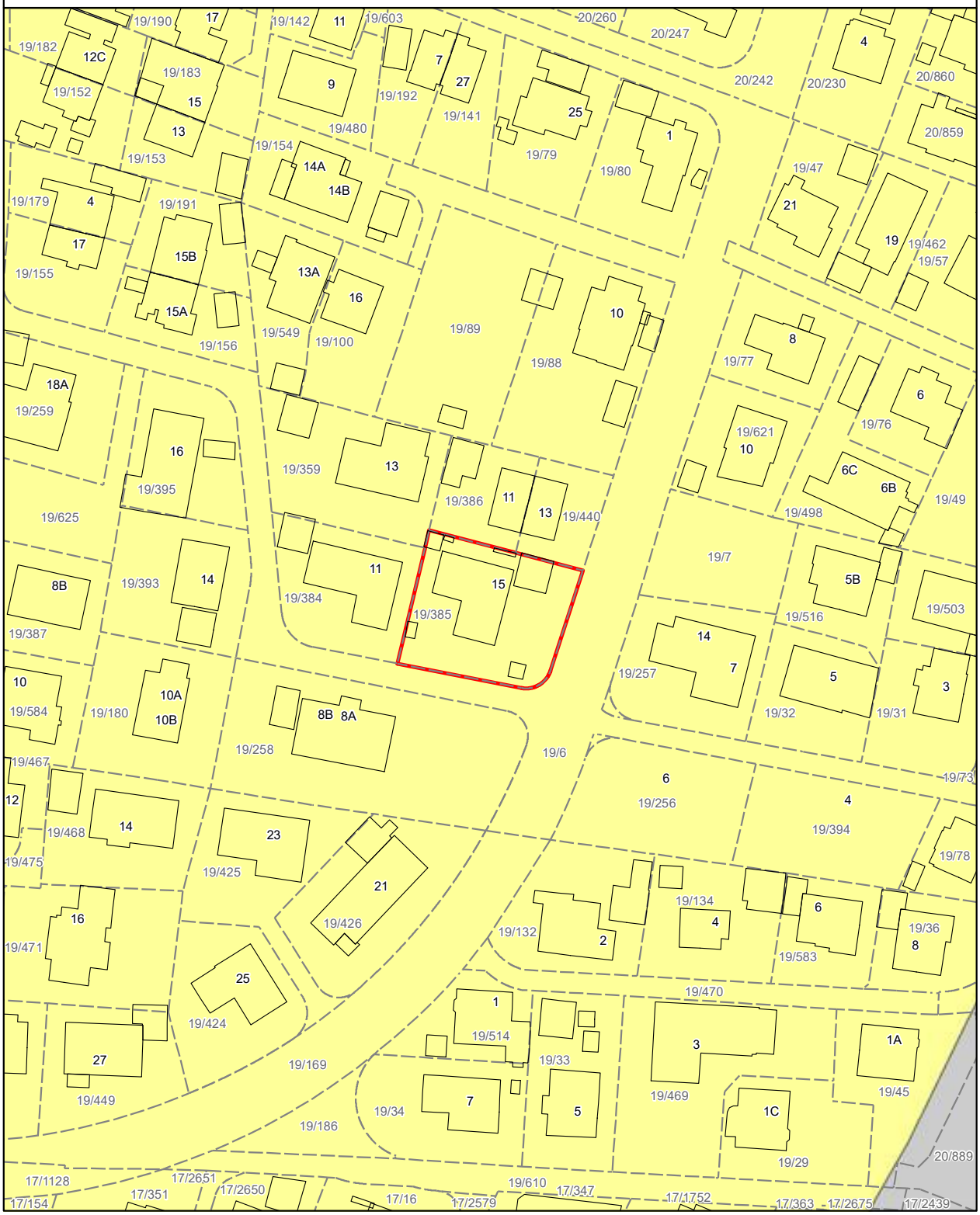


Kommuneplan

Adresse: Brauta 15, 4018 STAVANGER
Gnr/Bnr: 19/385/0/0
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Velkommen til

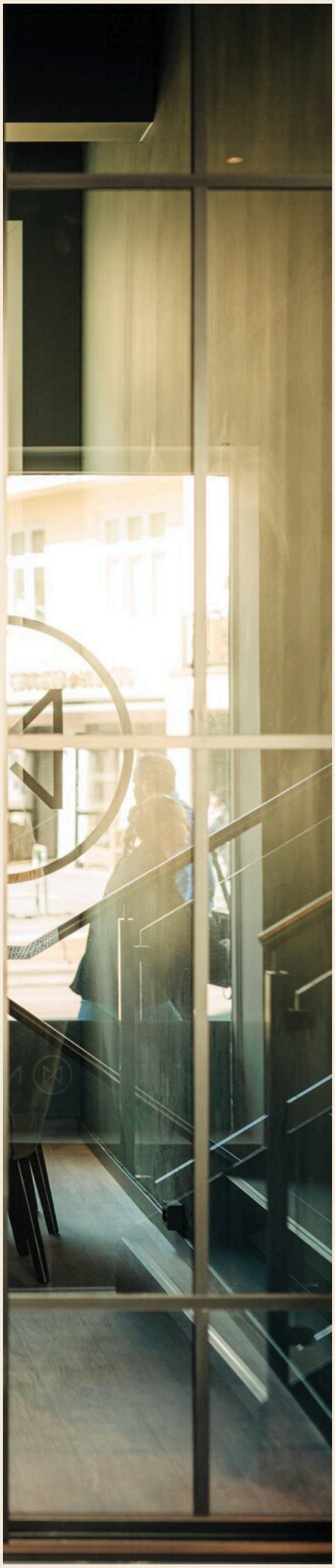
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.

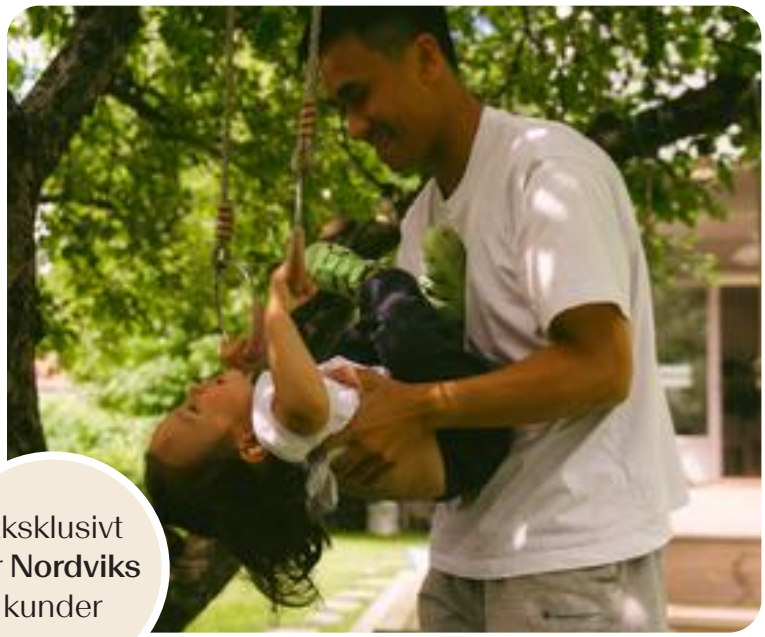


Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brauta 15 4018 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 19, bnr 385 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Carl-Åge Herrem

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Sørvest Eiendomsmegling AS
c.herrem@nordvikbolig.no
917 46 616