

PROAKTIV



BOGANESRINGEN 8



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



BOGANES/JÅTTÅ

En stor og innholdsrik enebolig med utleiedel. Boligen har etterspurt og barnevennlig beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Boganesringen 8, 4032
STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 904, i Stavanger
kommune

Prisantydning: 10.900.000,-

Omkostninger: 291.750,-

Totalpris: 11.191.750,-

Kommunale avgifter: 30.719,- per år

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 8/6

BRA: 288 m²

BRA-i: 264 m²

Garasje/Parkering: Garasje, samt
parkering på egen tomt.

Tomt: 359.2 m² eiet tomt

Energimerke: Energiklasse: Gul D

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	40	42	47
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
109			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom. Velkommen til oss!



BOGANES/JÅTTÅ

Kommune: Stavanger / Område: Boganes/Jåttå

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

Beliggenhet

Boganesringen 8 har en meget attraktiv og etterspurt beliggenhet på Gausel. Boligen er strategisk beliggende, med kort avstand til Stavanger, Sandnes og Sola, samt til (arbeidsplasser på) Forus og Hinna Park. Du er aldri langt fra det du måtte trenge av servicetilbud i regionen når du bor i dette området.

Nærområdet må kunne karakteriseres som særdeles barnevennlig. Det er grøntområder, lekeplasser og store fellesområder for lek, sport og annen rekreasjon like i nærheten. Det er også barnehager og skoler for alle aldre i nærområdet.

Barneskolen er Jåtten og ungdomsskolen Hinna. Trygg og kort skolevei til begge skoler. Det er en privat barnehage like ved (Boganes barnehage) og Jåttå barnehage ligger i ca. 10 min gangavstand fra boligen



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Gauselvågen Linje 2, 3, 6, X31, N84	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	7 min 🚶 0.6 km
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 🚶 7.6 km
✈️ Stavanger Sola	15 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Gausel PostNord	3 min 🚶 0.3 km
Coop Mega Gausel Post i butikk	9 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

🏟️ Stadionparken	9 min 🚶
🏪 Vitusapotek Hinna Park	9 min 🚶

SPORT

🏫 Jåtten skole Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
🏆 Viking stadion- treningsbane Fotball	11 min 🚶 0.9 km
🏊 SATS Hinna	9 min 🚶
🏊 Arena Treningscenter	9 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er to lekeområder i umiddelbar nærhet. Ett i hver ende av gaten huset ligger i, ball-løkken og et lite skogsområde i andre enden av gaten.

Nærbutikken finner du i handlesenteret Stadionparken som er i 5 min. gangavstand til boligen. Her finner du flere butikker og restauranter om hverandre. Er du fotballinteressert kan du la bilen stå hjemme når Viking har hjemmekamp.

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

Muligheter for turgåere er det mange av. Det er tursti langs sjøen sørover mot Forusstraen og nordover mot Vaulen badeplass. Alternativt kan Jåttå fritidsgård, Gauselskogen, Dronninggraven og diverse krigsminner - alt oppleves på Gausel Folkesti.

Mulighetene for offentlig kommunikasjon er meget gode med en beliggenhet som dette. Busstransport er med høy frekvens like i nærheten. Det er også stoppested for lokal- og regiontog på Jåttåvågen stasjon, ved stadion, slik at man er både i Stavanger og Sandnes sentrum på ca. 10 minutter.

Velrenommert beliggenhet, kombinert med kort avstand til praktisk talt alt, gjør Boganesringen meget attraktiv.

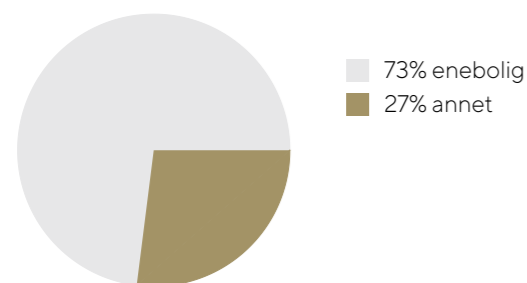
Bebyggelse

Hovedsakelig trehusbebyggelse i form av eneboliger og delte boliger. Litt lenger unna er det butikker og service.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket

BOLIGMASSE



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærheten.

Skolekrets

Jåttå

Offentlig Kommunikasjon

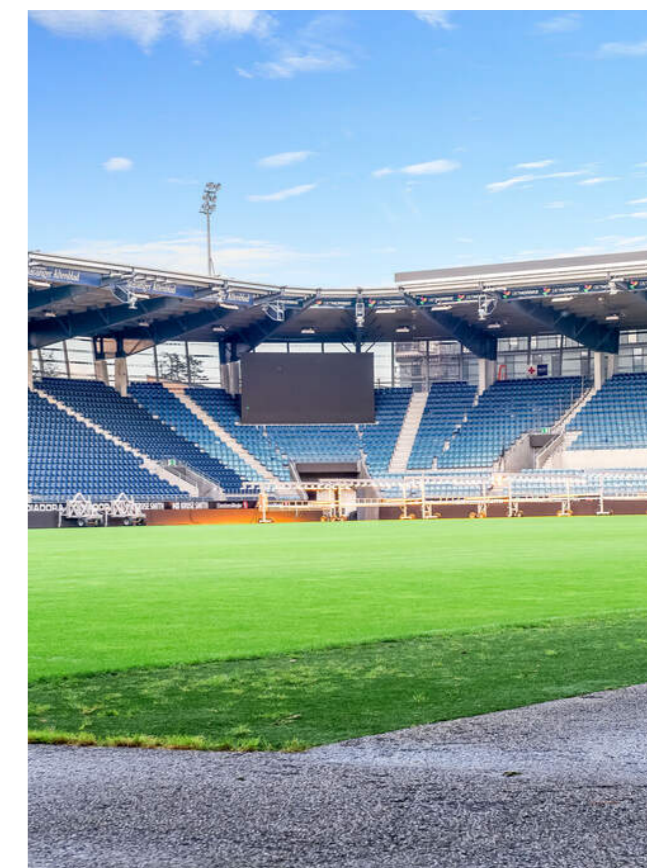
Man har både togstasjon i Jåttåvågen, samt bussveien i gangavstand fra boligen.

SKOLER

Jåttan skole (1-7 kl.) 605 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	20 min 1.6 km
Hinna skole (8-10 kl.) 281 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	19 min 1.4 km
Jåttå videregående skole	7 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Jåttå barnehage (1-5 år) 206 barn	10 min 0.7 km
Gauselbakken barnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL BOGANESRINGEN 8

Boligen har garasje, terrasse og hage.



Parkering

Garasje, samt parkering på egen tomt.

Tomtestørrelse

359 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er pent opparbeidet med litt gressplen, samt terrasse og platting. Diverse beplantning. Man sitter usjenert på terrasse uten innsyn. Gårdsrommet er belagt med heller.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Frittliggende enebolig over tre plan, henholdsvis kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen er oppført i 1988 etter datidens byggeskikk og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Uteområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, asfaltert innkjørsel og terrasser.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur til garasjen
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig

HOLTET TAKST (befaringsdato: Mandag, 1. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Eiendommen går over 3 plan og inneholder

1 etg.: Toalettrom, vaskerom, entré, stue/kjøkken

2 etg.: 4 soverom, trapperom, bad

Kjeller.: Trapperom, 2 boder/teknisk rom, entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 90 kvm

Total BRA: 90 kvm

1. etasje

BRA-i: 105 kvm

BRA-e: 24 kvm

Total BRA: 129 kvm

2. etasje

BRA-i: 69 kvm

Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 71 kvm

Garasje inngår under eksternt bruksareal (BRA-e)

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

målbare.

Standard

Boganesringen 8 er en stor og innholdsrik enebolig med ypperlig beliggenhet på Boganes/Jåttå.

Eneboligen har en veldig god planløsning med flere store og gode rom.

I første etasje har man en hovedinngang som leder inn i en romslig hall. Her det fliser på gulv. Ved siden av hovedinngangen har man en praktisk bi- inngang / vaskerom. Perfekt når man ha små barn som kommer inn med skitne klær. I første etasje har man i tillegg ett gjestetoalett, samt stue og kjøkken i åpen løsning. Stuen er stor, har vedovn, det er installert varmepumpe og man har utgang til uteområdet. Den er avdelt i 2 soner, hvorpå man har skyvedør inn til tv-stua. Dette har vært perfekt når mange har vært i etasjen samtidig man ønsker fred og ro. Kjøkkenet er også stort, både rommet og innredningen. Her har man rikelig med skuffer og skap, samt kan dekke på til hele storfamilien.

I andre etasje har man hele 4 soverom praktisk samlet, samt et stort badrom. Det er direkte tilgang til badet fra hovedsoverommet. Alle rommene har god størrelse og man har plass til både seng, og annet møblement. Fra rommene på østsiden har man fin utsikt mot Gandsfjord.

Kjelleren er, foruten ett par praktiske rom (boder) laget til som en utleiedel (utleid pr. i dag) Det ble i 2024 søkt om, og gitt godkjennelse til 2 soverom, stue/kjøkken, bad mm. Nåværende leietaker betaler kr. 12 000,- pr. mnd. Egen varmtvannsbereider og sikringskap for utleiedelen.





Boligen er bygget i 1988, og er godt vedlikeholdt. Den har i senere år blitt betydelig modernisert og oppusset. Hele 1. etasje er pusset opp i 2014. Da ble det laget nytt innvendig tak, jerdipp med satt inn da det ble etablert åpen løsning mellom kjøkken og stue. Nytt kjøkken ble satt inn, og det ble lagt ny parkett. Samtidig med ble også uteområde oppgradert med ny terrasse og platting, samt ny plen og hekk mot vei. I 2026 er badet i 2. etasje nyoppusset med flotte fliser på gulv, samt baderoms møblement. Flere andre rom og bygningselementer er også nylig oppusset.

Boganesringen 8 må sies å være en perfekt familiebolig i et område med mange andre barnefamilier.

Velkommen til visning.

Oppvarming

Peis i stuen i 1. etasje

Vedovn i stue i kjeller

Varmepumpe

Varmekabler i gulv i stue, kjøkken og gang i kjelleren, samt på badene

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUEN

Stuen er lys og romslig med store vindusflater. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og det er god plass til sofa og annet møblement.

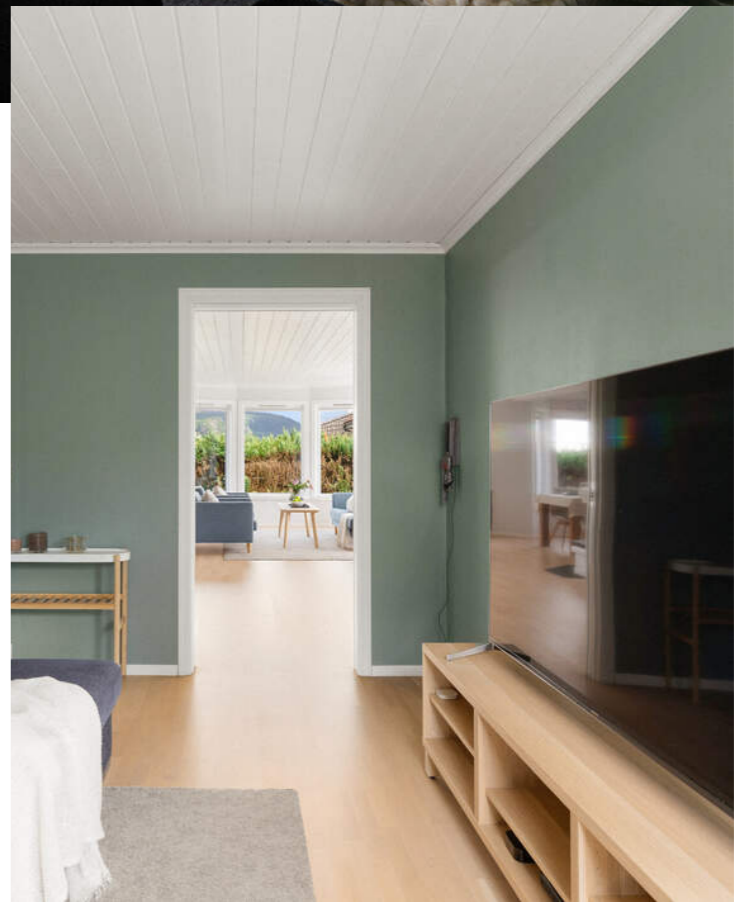




PEIS SØRGER FOR VARME
PÅ KJØLIGE DAGER



TV-STUE



KJØKKEN

Kjøkkenet glir sømløst inn med stuen og er stilrent med hvite, glatte fronter. Her er det rikelig med skap- og benkeplass og det er god plass til spisebord.







Toalettrom

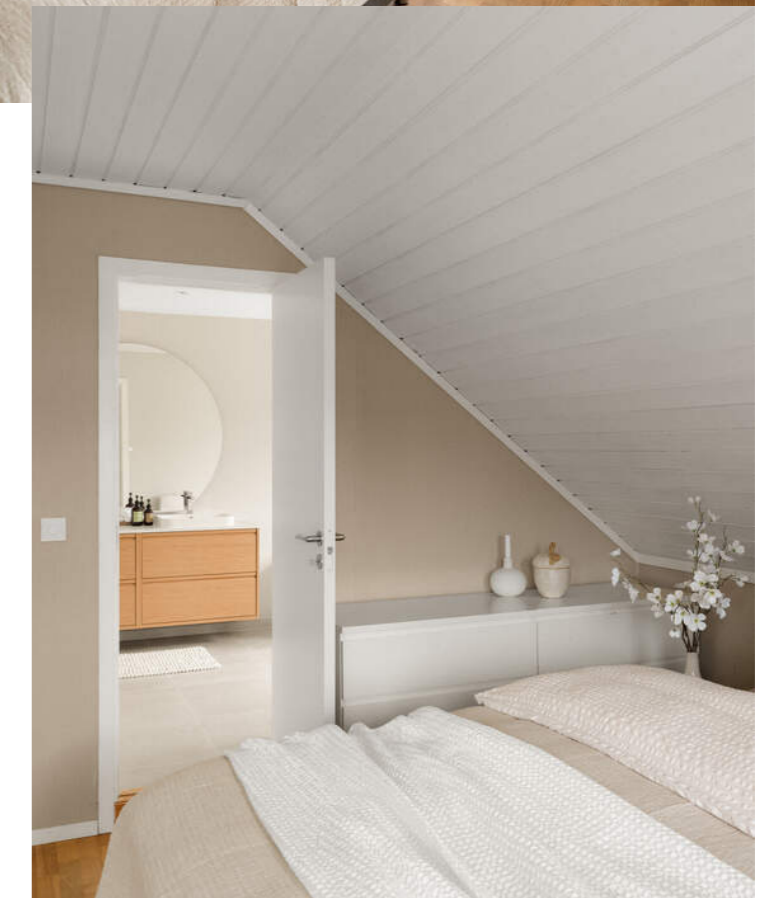


HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, samt annet møblement. Det er innredet med skyvedørgarderobe og det er utgang til balkong.

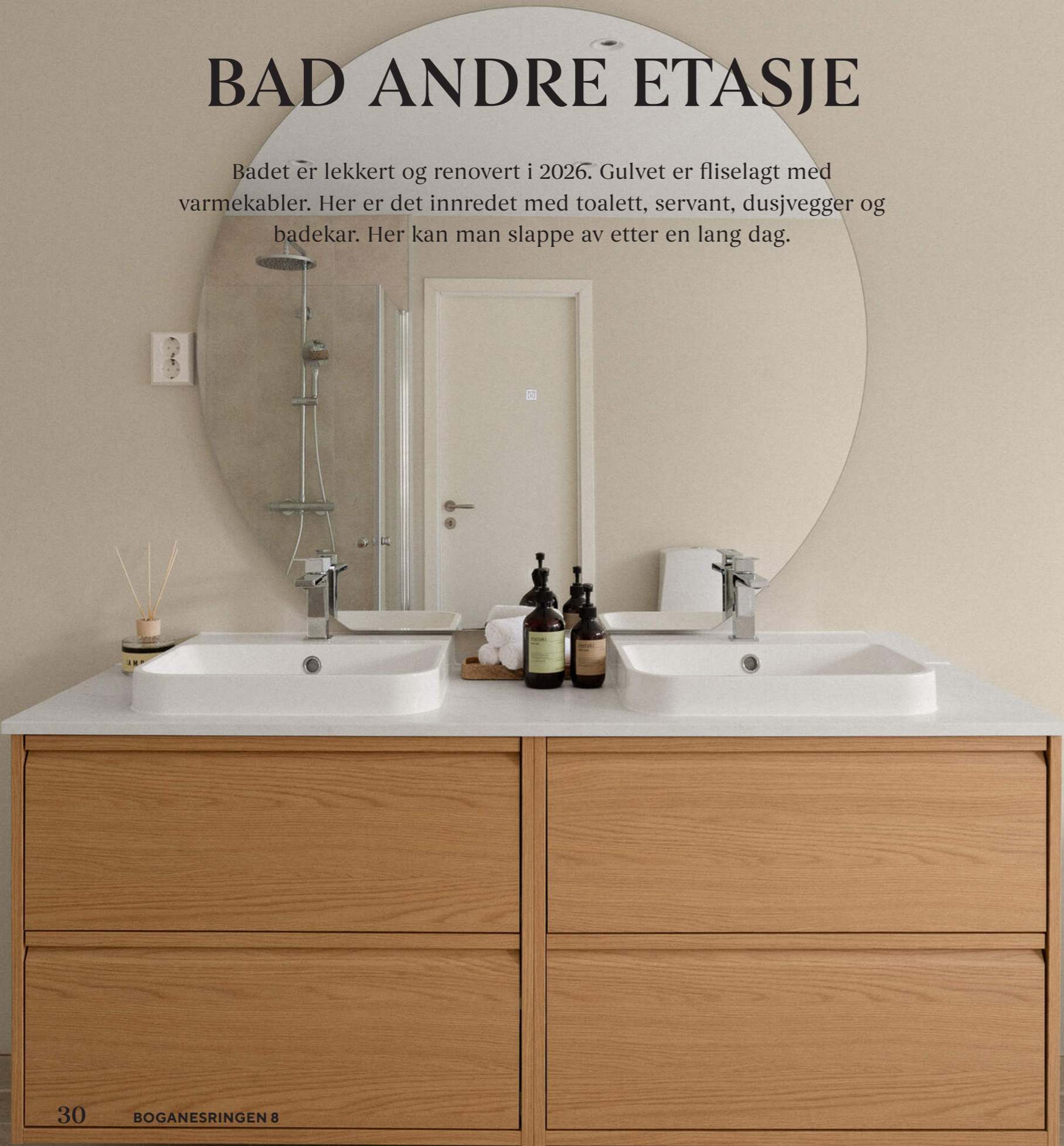


FRA
HOVEDSOVEROMMET ER
DET TILGANG TIL BADET.



BAD ANDRE ETASJE

Badet er lekkert og renvert i 2026. Gulvet er fliselagt med varmekabler. Her er det innredet med toalett, servant, dusjvegger og badekar. Her kan man slappe av etter en lang dag.





ØVRIGE SOVEROM

De øvrige soverommene er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng. De passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor - alt etter behov.

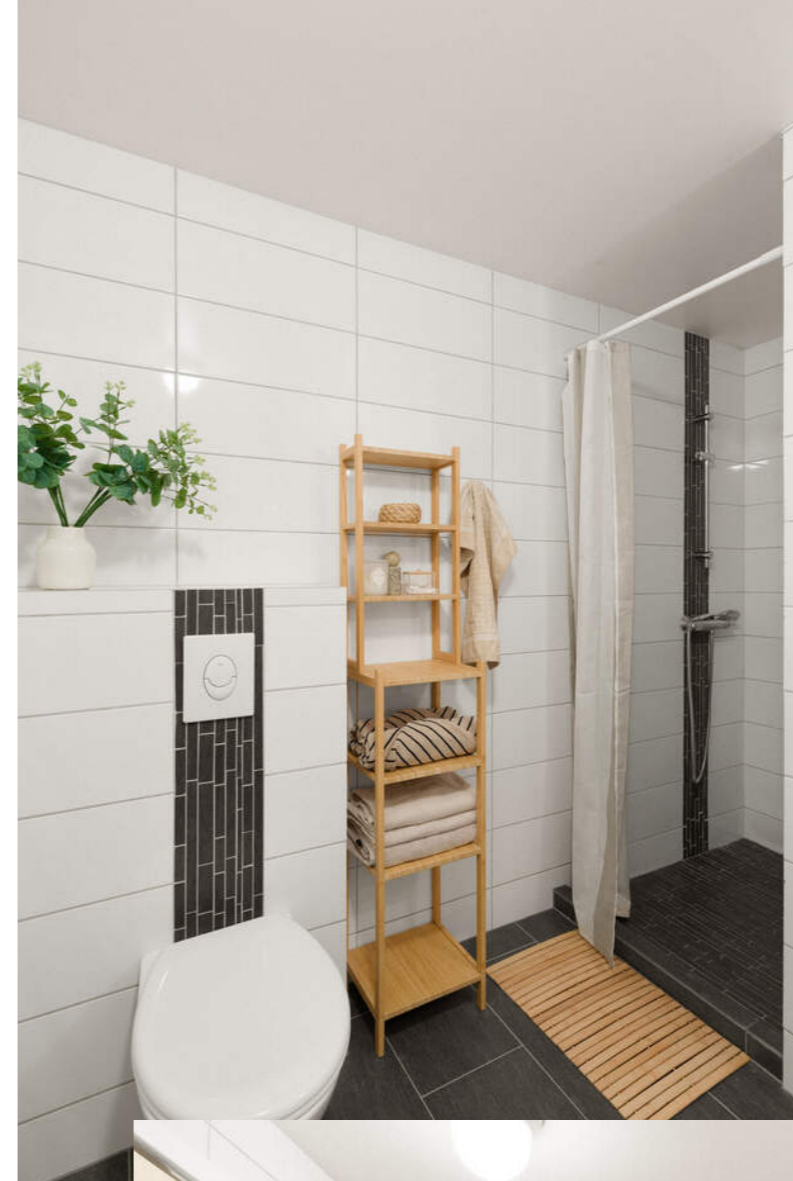


Kjelleren er, foruten ett par praktiske rom (boder) laget til som en utleiedel (utleid pr. i dag) Det ble i 2024 søkt om, og gitt godkjenning til 2 soverom, stue/kjøkken, bad mm.



KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning med stuen og har innredning med glatte fronter.



BADET

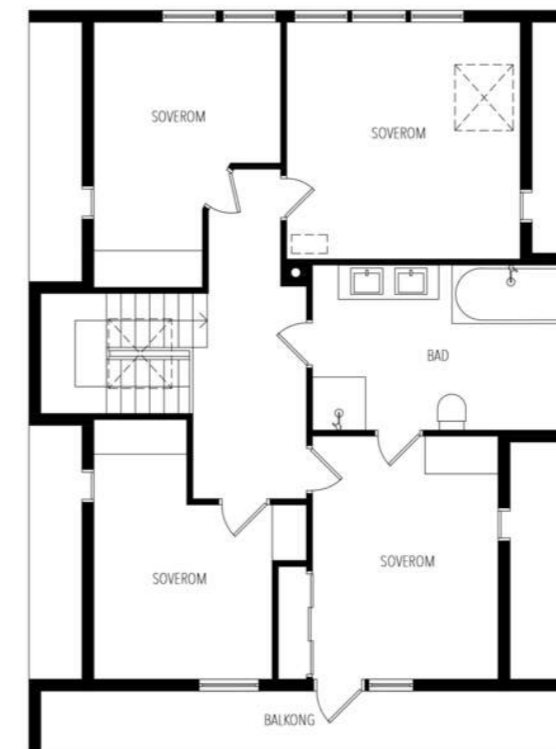
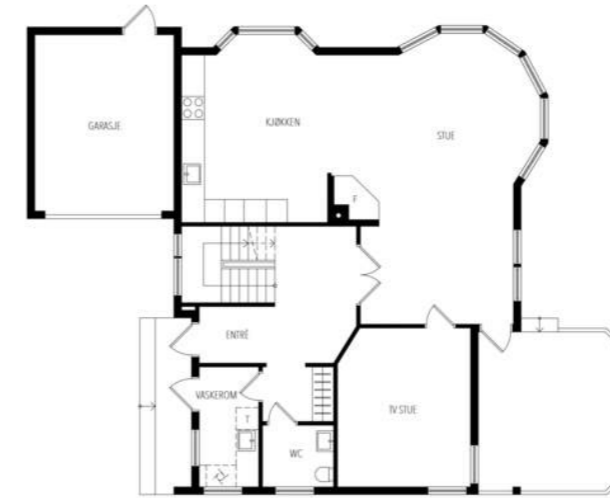
Badet ble oppuset i 2014 og er helfliset med varmekabler. Det er innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Hovedsoverommet i kjelleren er lys og romslig med plass til dobbeltseng, samt annet møblement. Det andre soverommet passer perfekt som gjesterom, barnerom, eller hjemmekontor.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

2.100.596,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.402.382,- for 2024

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter

30.719,- for 2026

Info eiendomsskatt

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 26.04.1988.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring av rom i kjeller fra diverse til 2 soverom, stue/kjøkken og bad fra tilleggsdel til hoveddel datert 08.06.2026.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.12.1986 - Dokumentnr: 22890 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:16 Bnr:317
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål og er i hensynsone for "andre sikringssoner".

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner
Id 1122B2C
Navn Kyrkjehaugen, Gausel, felt 2C

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id 2827
Navn Detaljregulering for fortau i Gauselvågen

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

10 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
272 500,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Pantestattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

273 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

291 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

11 173 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
11 191 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Richard Gausel Bjerga
Linda Karin Bjerga

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 109 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 0).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 7 500,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 62 200.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 300,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 141.

Totale kostnader kr. 63 341.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av

Kjerneinformasjon

digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Diverse

Selger opplyser om at det er byttet Velux-vinduer

Dato salgsoppgave
11.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Boganesringen 8	Boganesringen 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2012

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Kun eier har bodd i huset siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Bjerga, Richard Gausel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovert hoved bad. All tommer arbeid, fliselegging, deler av rør, samt montering av alle baderoms møbler. I tillegg byttet muffe i ett av avloppene. Ny avtrekksvifte, nye spotter i taket, nytt speil med varme og lys, samt ny stikkontakt ved serverant.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Akaso Elektro, VB Hellevik Torgersen, Kempa bygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Membran under kyndig veiledning av faglært (familie).

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av bad i leiligheten.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ole Lovas

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Beskriv feilen og omfanget
Pga sprukket takrenne i garasje har det dryppet vann på en bjelke som tidligere var skjult bak en vegg. Dette er utbedret av fagpersonell.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vinduer på hovedbad.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Kempa bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

Side 3



10.1.2 Årstall
2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye kabler, kurser lagt opp i hovedetasje (kjøkken, stue).

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elektro Comfort

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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

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

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

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2023

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Spyling av avløp

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rogaland Renovasjon

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

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

Side 4



16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installert varmepumpe (årlig service gjennomført frem til d.d.)

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
AI Varmepumpe

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**
Kun en bjelke i garasjen (utbedret 2026 av faglært)
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Side 5

**Planer og godkjenninger**

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 24.1.1 Navn på arbeid**
Ferdigattest på godkjent utleiedel
- 24.1.2 Årstall**
2026
- 24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Kun ferdigattest har manglet for utleiedel. Tiltak godkjent i 2024.
- 24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspåtlig
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**
 Ja Nei Vet ikke
- 27 Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

**Skriv opplysningene her:**

Hovedetasje ble totalrenovert 2014. Nytt innvendig tak, store deler av elektrisk ble byttet, ny jerdipp satt inn som da stue og kjøkken ble slått sammen til åpen løsning. I tillegg ble det satt inn nytt kjøkken, ny parkett. Uteområde ble også oppgradert med ny terrasse og plating, samt ny plen, ny hekk mot vei. Granittstein rundt vindu.

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73606748

Egenerklæringskjema

Name: **Richard Gausel Bjerga** Date: **2026-06-05**

Identification

 Richard Gausel Bjerga



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





Egenerklærings skjema

Signed by:

Richard Gausel Bjerga

05/06-2026
15:28:11BankID OIDC
High


Tilstandsrapport

 Enebolig
 Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
 STAVANGER kommune
 gnr. 16, bnr. 904

Sum areal alle bygg: BRA: 288 m² BRA-i: 264 m²

Befaringsdato: 01.06.2026

Rapportdato: 10.06.2026

Oppdragsnr.: 22342-1539

Eiendomsverdi ref nr: JH1068

Autorisert foretak: Holtet takst AS

Sertifisert Takstingenør: Halvor Tobias Holtet

Vår ref: Halvor Tobias
Holtet


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

- Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
- Verdi- og lånetakst
- Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
- Byggelånsoppfølging
- Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145



Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 2 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaia 28
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 3 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaia 28
4005 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 4 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaia 28
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over tre plan, henholdsvis kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Boligen er oppført i 1988 etter datidens byggeskikk og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Uteområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, asfaltert innkjørsel og terrasser.

Boligen har et internt bruksareal (BRA-i) på 264 m², og en garasje med ett eksternt bruksareal (BRA-e) på 24 m².

I kjelleren er det innredet en leilighet med egen inngang fra utsiden samt intern adkomst fra hoveddelen. Leiligheten har entré, bod, eget bad/vaskerom, kjøkken/stue og 2 soverom.

1. Etasje inneholder entré, toalettrom, vaskerom og stue/kjøkken. Fra stuen er det adkomst til en sørvendt markterrasse på ca. 64 m²

2. Etasje har ett bad, gang og 4 soverom. Fra det ene soverommet er det adkomst til en vestvendt balkong på ca. 7 m².

Registrerte avvik knyttes i hovedsak til aldring og slitasje på materialer og installasjoner. Det henvises til rapportens kontrollpunkter for nærmere beskrivelse og vurdering av boligen.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Gradrenner, takrenner og nedløp er utført i overflatebehandlet stål med sort utførelse. Pipebeslag og overgang mellom vegg og tak er av sink. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført som valmet trekonstruksjon. Det er etablert kaldloft med adkomst via luke i trapperom i 2. etasje. Lufting skjer i takfot.

Vinduer med trerammer-/karm og 2-lags isoler-/energiglass. Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Det er adkomst fra soverom i 2. etasje til en overbygd, vestvendt balkong på ca. 7 m². Gulvet er tekket med beslag, og rekkverk er utført i hvitmalt treverk med målt høyde på ca. 0,9 meter. Det er montert utvendig belysning.

Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til en sørvendt markterrasse på ca. 64 m² fordelt over to nivåer med trapp mellom nivåene. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Det er utstrakt bruk av parkett på gulvene, i tillegg til belegget og laminat. Fliselagt hall.
Vegger: Malte flater og tapet.
Tak: Takplater og panel.

Boligen har elementpipe med peis i stuen i 1. etasje og vedovn i stue i kjeller.

Gulv mot grunn er av støpt betong, etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har lakkerte repostrapper i treverk med malt rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Hele 2. etasje har dører fra 2026.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. Etasje:
Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv og tapetserte vegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad 2. Etasje:
Badet er renoverert i 2026. Gulvet er flislagt og veggene i dusjonen er av baderomsplater mens øvrige vegger er av malte plater. Det er badekar, skuff-innredning med nedfelt servant og overhengende speil, dusjvegger i herdet glass og gulvstående toalett.

Bad/vaskerom kjeller:
Badet ble oppusset i 2014. Gulv og vegger har flislagte overflater. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med dusjhjørne med forheng, vegghengt toalett, servant med underskap med skuffer samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. Etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminert med nedfelt vaskesum i stål. Det er frittstående hvitevarer, herunder kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

Kjøkkenet i kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminert med nedfelt vaskesum og induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servantinnredning med overhengende speil. Gulvet er av malt vinylbelegg og veggene har tapetserte overflater. Det er behov for noe flekkmalning av gulv og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran er plassert på bod/teknisk rom i kjelleren. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Det er opplegg til villavent, men motorenhet er fjernet og anlegget er ikke i bruk. Ventilasjon på våtrommene og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Boligen varmes opp av en luft-til-luft varmepumpe fra 2023 (Mitsubishi). Det er varmekabler i gulv i stue, kjøkken og gang i

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 5 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

kjelleren, samt på badene. Det er også peis/ovn i stuene.

Boligen har to varmtvannsbereidere, én til 1. og 2. etasje og én til kjellerleiligheten.

-Bereideren til hovedenheten er på 300 liter og er produsert i 2010.
-Bereideren til leiligheten er på 120 liter og produsert i 2007.

Sikringsskap plassert i trapperom i kjelleren, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet over to nivåer som er forbundet med trapp på terrassen. Foran boligen er det liten gressplen og belegningstein i innkjørsel. Øvrige arealer er opparbeidet med gressplen og terrasse.

Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Generelt:

Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

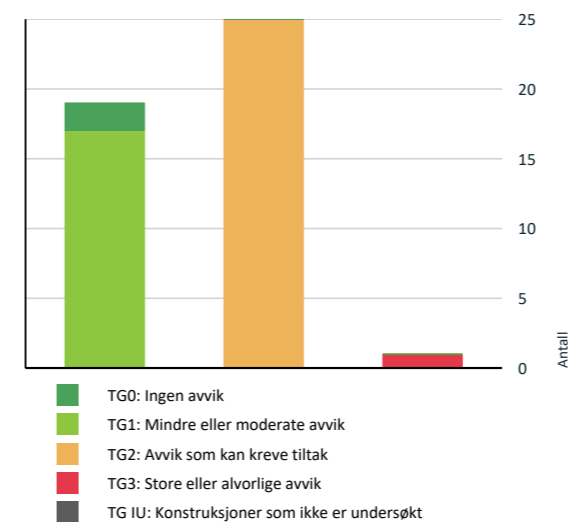
Side: 6 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

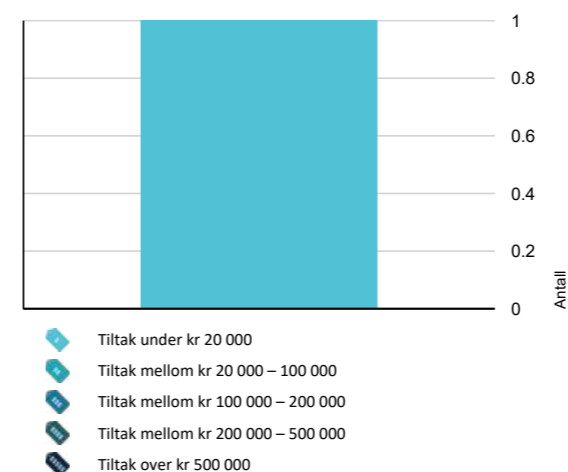
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur til garasjen [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 7 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar

Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Huset benyttes som bolig med egen utleieleilighet. Bruken er i samsvar med byggemeldte tegninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår i god stand, men det registreres bygningsdeler med behov for vedlikehold. Vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

Modernisering Uteområde	<p>2015: Plantet ny hekk mot vei Ny terrasse oppe og nede Ny plen begge sider (øst og vest) Ny fuktsikring, drenerende masse og fiberduk på hele sørsiden</p> <p>2021: Installasjon av el-billader</p> <p>2022: Lagt opp flere nye utvendige stikkontakter, samt eget stikk til varmepumpe</p> <p>2023: Ny varmepumpe</p> <p>2025: Fjernet gammel steingjerde (dette var 1,5 meter bredt) mot nabo (sammen med nabo) - innkjørsel ble utvidet med ca 60 cm.</p> <p>2026: Pga steingjerde var det behov for å legge ytterligere rader med belegningstein og heller (jobben utført av entreprenør)</p>
Modernisering Leilighet/kjeller	<p>2014: Pusset opp badet.</p> <p>2020: Nytt gulv på stort soverom. Nytt teppe (allergi vennlig) på lille soverom. Generelt malt alle vegger</p>
Modernisering 1. Etasje	<p>2014: Total renovering stue, kjøkken, gang</p> <p>2018: Nytt servantskap, vask og toalett</p> <p>2023: Installert varmepumpe</p>
Modernisering 2. Etasje	<p>2026: Nytt bad (nye vinduer, flisbelagte gulv, våtroms sparkel og maling vegger, nytt tak, nye spotter, ny baderomsinnredning, ny PAX ventilator) Byttet alle innerdører Byttet begge veluxvinduer (glasset) Malt 2 av 4 soverom</p> <p>2024: Byttet gulv på 1 soverom</p>

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetid | Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 10 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Gradrenner, takrenner og nedløp er utført i overflatebehandlet stål med sort utførelse. Pipebeslag og overgang mellom vegg og tak er av sink.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

- På befaringstidspunktet ble det observert vannstand i takrennen på garasjen, noe som tyder på dårlig fall. Det ble også oppdaget en lekkasje fra en renne-skjøt, som eier skal utbedre. Se kommentarer under "andre utvendige forhold".

- Det registreres mose og tegn til eldring/værslitasje på pipebeslag og vegg-til-tak-beslag av sink.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

-Det bør etableres tilstrekkelig fall på takrennen for å sikre god avrenning og hindre oppsamling av vann, da dette kan føre til lekkasjer og skader på konstruksjonen over tid. Lekkasje fra renne-skjøt utbedres av selger. Denne skjøten må følges opp jevnlig og avvik utbedres fortløpende.

-Mose og tegn til eldring/værslitasje på beslag bør fjernes og beslagene bør kontrolleres og eventuelt overflatebehandles eller byttes, for å forhindre ytterligere forringelse og risiko for lekkasjer.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som valmet trekonstruksjon. Det er etablert kaldloft med adkomst via luke i trapperom i 2. etasje. Lufting skjer i takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

-Lufting av takkonstruksjonen skjer via takfot med raftepapp montert mellom taksperrene. Ved inspeksjon ble det registrert at enkelte sperrefelt mangler raftepapp, slik at isolasjonen ligger direkte mot undertaket og hindrer nødvendig luftgjennomstrømning. I disse områdene er det registrert soppevekst på undertaket. Det ble utført fuktsøk på befaringsdagen uten utslag på forhøyede fuktverdier.

-Lufting fra avløpsanlegget er avsluttet på loftet og føres ikke over tak. Dette har medført fuktpåvirkning og kondensdannelse på undertaket over luftingspunktet.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

-Det må etableres tilfredsstillende luftespalte i sperrefeltene hvor lufting mangler. Registrert soppevekst må vurderes nærmere og nødvendige utbedringer må utføres.

-Avlufting fra avløpsanlegget må føres over tak i henhold til normal byggeskikk for å hindre videre fuktpåvirkning av takkonstruksjonen.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 11 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Det registreres fukt i treverk over kloakkluftingen.



Soppvekst i felt uten lufting.

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmen og 2-lags isoler-/energiglass.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

-Noen ruter er punktert, og glassmester er engasjert for å bytte disse. Tidspunkt for utførelse er foreløpig ikke avklart.

-Det registreres enkelte vinduer som er vanskelig å lukke samt råte i hjørnet på veluxvinduet på soverommet. Det er tatt fuktmåling og treverket er tørt, avviket stammer fra før det nye glasset ble montert.

-Vinduer fra byggeåret har passert over halvparten av forventet levetid. Basert på alder må det forventes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen vinduer har punkterte eller sprukne glassruter, og enkelte vinduer er vanskelig å lukke. Det anbefales å utbedre eller skifte ut defekte glass og justere vinduer for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje eller skade. På grunn av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold og at flere vinduer kan få redusert funksjon eller behov for utskifting over tid.

TO 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Dørene er fra byggeåret og har stedvis merke og værslitasje. Kjellerdøren har svelleskader.

-Balkongdørene har 2-lags isolerglass fra 1988. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellerdøren bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling. Det må påregnes at balkongdørene kan få slitasje eller punktering av glasset grunnet alder, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 12 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Værslitt treverk.



Rustne hengsler på balkongdør i 2. etasje.



Fukt/svelling på kjellerdøren.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er adkomst fra soverom i 2. etasje til en overbygd, vestvendt balkong på ca. 7 m². Gulvet er dekket med beslag, og rekkverk er utført i hvitmalt treverk med målt høyde på ca. 0,9 meter. Det er montert utvendig belysning.

Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til en sørvendt markterasse på ca. 64 m² fordelt over to nivåer med trapp mellom nivåene. Gulvet er kledd med impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på balkongen er værslitt og har behov for et nytt malingsstrøk. Det er noe malingsøl på gulv.

Det er registrert råte i flere terrassebord på den nedre delen av markterrassen og i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket på balkongen bør skrapes, grunnes og males på nytt for å beskytte treverket mot videre værpåvirkning. Malingsøl på gulvet bør fjernes for å opprettholde et pent utseende.

Råteskadde terrassebord må skiftes ut snarest for å hindre videre skade. Dersom råten får utvikle seg, kan det føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 13 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Råte i terrassebord



Råte i terrassebord

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På befaringstidspunktet var deler av veggkonstruksjonen i garasjen åpnet opp som følge av en tidligere lekkasje fra takrenne/nedløpssystem. Vanninntrengning hadde medført råteskader i treverket, og at skadet materiale må skiftes ut. Eier har engasjert tømrer for utskifting av skadet treverk samt utbedring av årsaken til lekkasjen. Veggkonstruksjonen må holdes åpen og tilgjengelig for inspeksjon slik at eventuell ny vanninntrengning kan avdekkes på et tidlig tidspunkt.

Forholdet blir utbedret før salg men er kommentert for opplysning og oppfordring til videre oppfølging.



Skade i vegg, utbedres av eier før salg.



Utbedret

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Det er utstrakt bruk av parkett på gulvene, i tillegg til beleg og laminat. Fliselagt hall.

Vegger: Malte flater og tapet.

Tak: Takplater og panel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegnne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres normal bruksslitasje på overflater.

Det er registrert fuktskade på gulv/overflater i kjeller som følge av lekkasje fra kjøleskap med isbitmaskin.

Det registreres løstsittende takplater i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 14 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene. Det anbefales at takplatene festes.



Takplatene må skrues fast.



Fuktskade i parkett fra tidligere kjøle/frys med isbitmaskin.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av støpt betong, etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 rom i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av hvert rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m. Største hellningsavvik:

Stue/kjøkken i kjeller:
16mm fra hjørne til hjørne.
10mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/hellningsavvik i en brukt bolig er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med peis i stuen i 1. etasje og vedovn i stue i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt rutinekontroll av utforede vegger mot terreng for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Målingene viste 17,4 fuktprosent, noe som er en forhøyet verdi.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ikke synlige skader i veggen, men fuktinnhold på dette nivået gir gode vekstvilkår for sopp og råte, og det er økt risiko for utvikling av fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 15 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Årsak til fukt må avklares, og nødvendige tiltak må iverksettes. Ses i sammenheng med avvik under "drening".



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkerte repostrapper i treverk med malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres normal bruksslitasje på trappen. Det registreres også noe knirk ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med overflatebehandling av trappen, dette er kun kosmetisk. Det kan utføres etterstramming og lokal utbedring av innfestinger dersom redusert knirk ønskes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Hele 2. etasje har dører fra 2026.

Merknad: døren fra entré til stue i 1. etasje subber svakt i terskel ved lukking. Justering anbefales.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med vinylbelegg på gulv og tapetserte vegger. Det er opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er tapetserte. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mye skuehull i veggene, samt noe løsnet tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 16 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Avikene er av kosmetisk karakter og det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Skadene må dog utbedres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det registreres noe sprekker i vinylbelegget ved ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør utføres reparasjon eller utskifting av vinylbelegget ved ytterdøren for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Se kommentar under "sluk, membran og tettesjikt"



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegg over 30 år - "Forventet brukstid er oppbrukt" = TG 3

Sluk over 25 år - "Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylbelegget bør skiftes ut, da forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Sluket har passert over halvparten av forventet brukstid, og det anbefales å vurdere utskifting i samme prosess som vinylbelegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 17 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er renovert i i 2026. Gulvet er flislagt og veggene i dusjsonen er av baderomsplater mens øvrige vegger er av malte plater. Det er badekar, skuff-innredning med nedfelt servant og overhengende speil, dusjvegger i herdet glass og gulvstående toalett.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater i dusjsonen, forøvrig malte plater. Taket er av sparklet-/malt gips med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 60 x 60 cm fliser, og dusjsonen har mosaikkfliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har oppbrett av membran som tilfredsstiller krav til fall utenfor dusjsonen, men fallet i dusjsonen er ikke godkjent.

- Det registreres svakt fall på gulvet i dusjsonen, forøvrig er fall på gulvet godkjent.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 18 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gammelt vinylbelegg, og smøremembran er påført over dette i følge eier. Dokumentasjon er ikke fremvist og utførelsen er dermed ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet til rommets tettesjikt. Selger informerer om at det ble påført smøremembran med veiledning fra fagkyndig bekjent.



Sluk i dusjsonen



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuff-innredning med 2 nedfelte servanter, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger av herdet glass.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte i dørkarmen.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 19 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2014. Gulv og vegger har flislagte overflater. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er innredet med dusjhjørne med forheng, vegghengt toalett, servant med skuffer samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

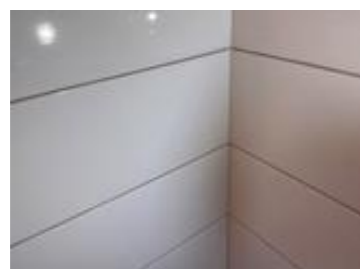
Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips.



Det registreres sprekker i glassuren på ett par fliser, ikke gjennomgående

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert adskilt dusjnise i gulvet med mosaikkfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Svertesopp er registrert

-Kant ved dusjen medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk.

-Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

-Det registreres misfarging i fuger, samt noe manglende flisfug i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 20 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

-Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

-Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og banemembran med ukjent utførelse fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid | Sluk i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speil med belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin./tørketrommel

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dette er vanligvis en spalte under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 21 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Det mangler drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte i døren.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminert med nedfelt vaskekum og induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft. Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 22 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminert med nedfelt vaskekum i stål. Det er frittstående hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft. Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og vegghengt servantinnredning med overhengende speil. Gulvet er av malt vinylbelegg og veggene har tapetserte overflater. Det er behov for noe flekkmalning av gulv og vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør). Hovedstoppekran er plassert på bod/teknisk rom i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

-Vannrør av kobber har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

-Det er påvist irr-dannelse på kobberrør. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning, spesielt siden mer enn halvparten av forventet levetid er passert og det er påvist irr-dannelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldringsrelatert slitasje og mulig korrosjon på rørene.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 23 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Irr på rør



Irr på rør

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Levetid avløpsrør i plast over 25 år- «mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt»= TG2

Konsekvens/tiltak

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

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Det er opplegg til villavent, men motorenhet er fjernet og anlegget er ikke i bruk. Ventilasjon på våtrommene og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp av en luft-til-luft varmepumpe fra 2023 (Mitsubishi). Det er varmekabler i gulv i stue, kjøkken og gang i kjelleren, samt på badene. Det er også peis/ovn i stuen.

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to varmtvannsberedere, én til 1. og 2. etasje og én til kjellerleiligheten.

- Berederen til hovedenheten er på 300 liter og er produsert i 2010.
- Berederen til leiligheten er på 120 liter og produsert i 2007.

Vurdering av avvik:

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

-Det er ikke fast el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 24 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

-Det bør etableres en tilfredsstillende el-tilkobling i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre at elektriske anlegg er trygge og i samsvar med dagens standarder.



Ikke fast tilkobling.



Ikke fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trapperom i kjelleren, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Mindre endringer gjort, nye sikring installert, samt el-billader. Utført av OneCo. Ny strømmåler 2025 utført av Lyse. Ikke gjort noe med inntak eller rehabilitering utover dette.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger samsvarserklæring på alt arbeid utført i nåværende eiers eie.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 25 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

FG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

-Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
-Det mangler topplis/klemlis i overkant av grunnmursplaten på flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 26 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Manglende topplis/klemlis kan medføre at vann og fremmedmateriale kommer inn bak grunnmursplaten, noe som kan redusere dreneringssystemets funksjon.



Det mangler topplis på grunnmursplaten



Det mangler topplis på grunnmursplaten

FG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

FG 2 Grunnmur til garasjen

Beskrivelse

Garasjen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstanden må følges opp med jevnlig kontroll. Dersom sprekkene utvikler seg, må det iverksettes tiltak for å avdekke årsak og eventuelt utføre nødvendig stabilisering og reparasjon.



Sprekk i LECA-blokkene

FG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet over to nivåer som er forbundet med trapp på terrassen. Foran boligen er det liten gressplen og belegningstein i innkjørsel. Øvrige arealer er opparbeidet med gressplen og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 27 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport

Terrenget ved gressplenen på baksiden av boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Terrenget skal ha fallforhold på minimum 1:50, tilsvarende ca. 6 cm fall over 3 meter fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren og risiko for fuktinntrengning. Terrengholdene bør utbedres slik at tilfredsstillende fall bort fra bygningen etableres.

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår. Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vann- og avløpsledninger har en forventet brukstid på om lag 50 år. Rørføringene er over 25 år gamle, og TG2 settes for å opplyse om alder. Det ble ikke registrert synlige avvik eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapport



Rekkverket er 0,9 meter høyt.



Mangler håndløper

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 30 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	105	24		129	64
2. Etasje	69			69	7
Kjeller	90			90	
SUM	264	24			71
SUM BRA	288				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Toalettrom, vaskerom, entré, stue/kjøkken	Garasje	
2. Etasje	4 soverom, trapperom, bad		
Kjeller	Trapperom, 2 boder/teknisk rom, entré, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se kommentarer under "tilbygg/modernisering".

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 31 av 34

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Halvor Tobias Holtet Richard Bjerga	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	904		0	359.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Boganesringen 8

Hjemmelshaver

Bjerga Linda Karin, Bjerga Richard Gausel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Boganes i Stavanger. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har kort avstand til dagligvarebutikk, skoler, barnehager, kollektivtransport og rekreasjonsområder. Det er gode forbindelser til Stavanger sentrum og øvrige deler av regionen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Det er gode parkeringsmuligheter utenfor huset på steinlagt parkeringsplass og i garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring utfylt av kunde.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt til kunde før befaringsdato.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Informasjon gitt av eier på befaringsstidspunktet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 904
1103 STAVANGER

Holtet takst AS
Strandkaiaen 28
4005 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Oppdragsnr.: 22342-1539

Befaringsdato: 01.06.2026

Side: 34 av 34



Energiattest



Adresse Boganesringen 8, 4032 STAVANGER	
Dato for energimerking 11.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-310467
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 4704304
Gårdsnummer 16	Bruksnummer 904
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1988	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 288,0 m²	Oppvarmet bruksareal 288,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
146,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 199 kWh



Boganesringen 8, 4032 STAVANGER

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



Boganesringen 8, 4032 STAVANGER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertilta

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

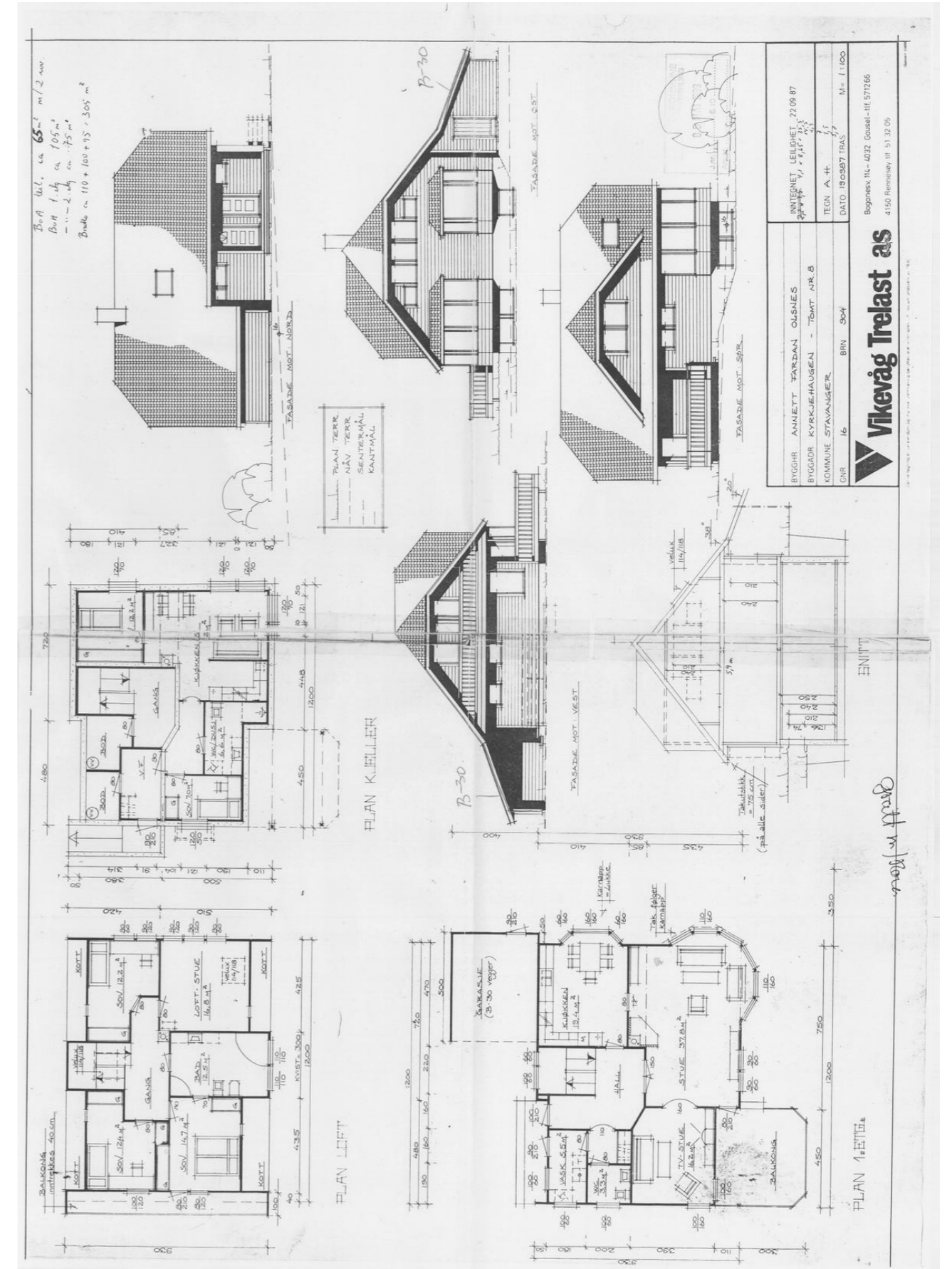
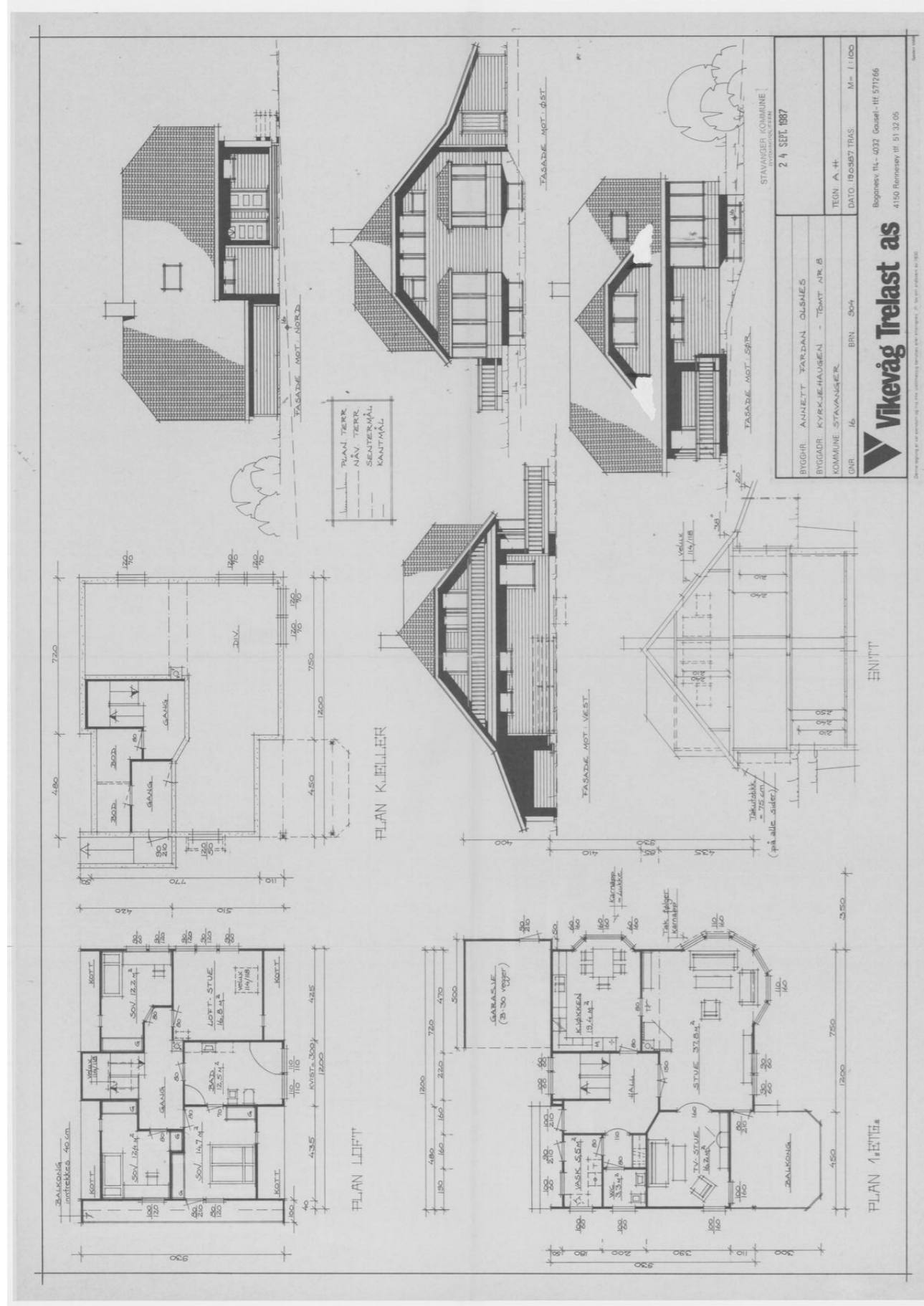
<https://www.enova.no/energimerking>

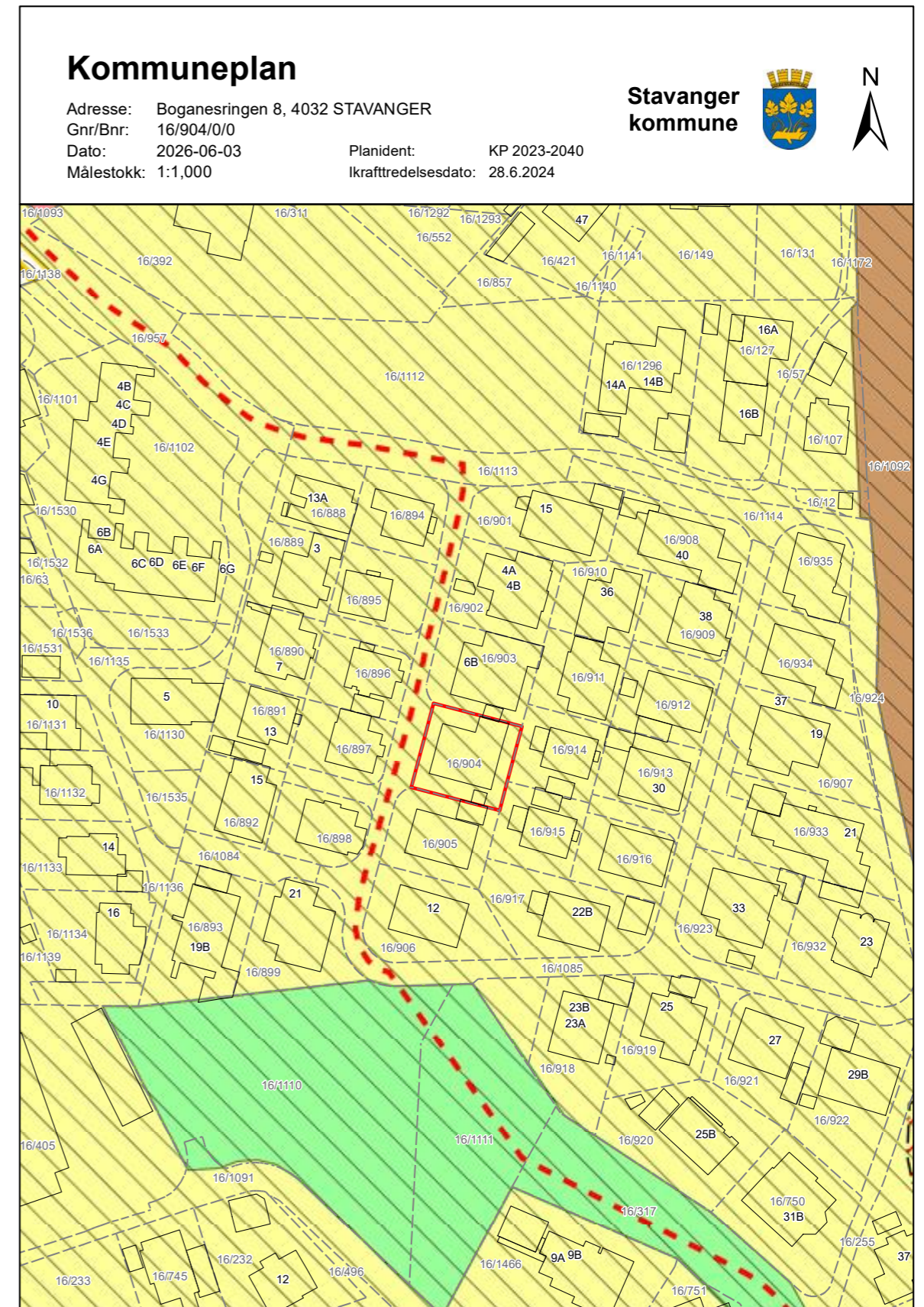
**Spørsmål om energiattesten**

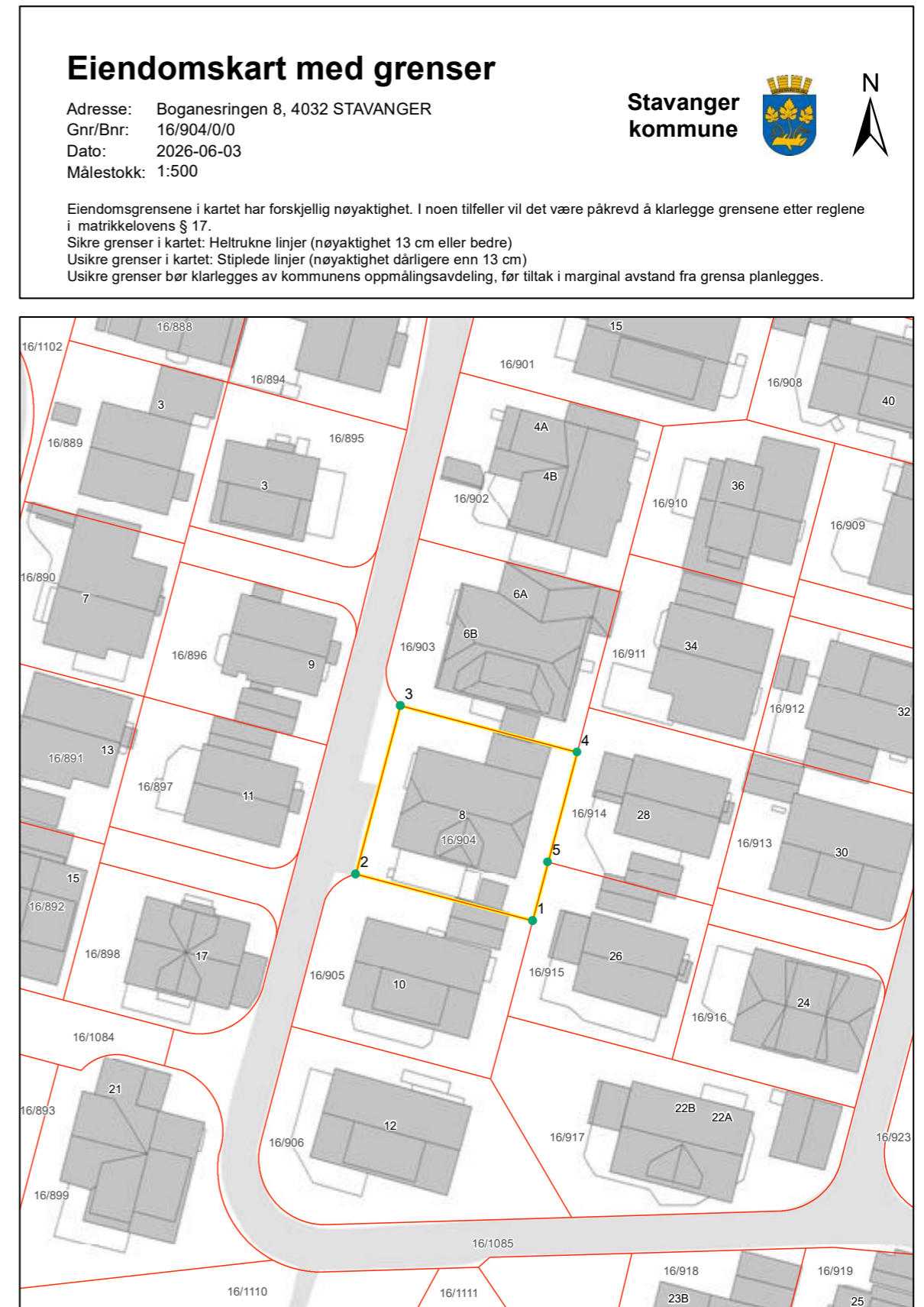
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>









Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Lapenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6534579.79741	311726.185797	Ikke spesifisert	19.48	Umerket		Terrengmått	13	0
2	6534584.77078	311707.418529	Ikke spesifisert	18.56	Umerket		Terrengmått	13	0
3	6534602.65546	311712.151204	Ikke spesifisert	19.48	Umerket		Terrengmått	13	0
4	6534597.69203	311730.917578	Ikke spesifisert	12.1	Umerket		Terrengmått	13	0
5	6534586.03152	311727.825519	Ikke spesifisert	6.46	Umerket		Terrengmått	13	0

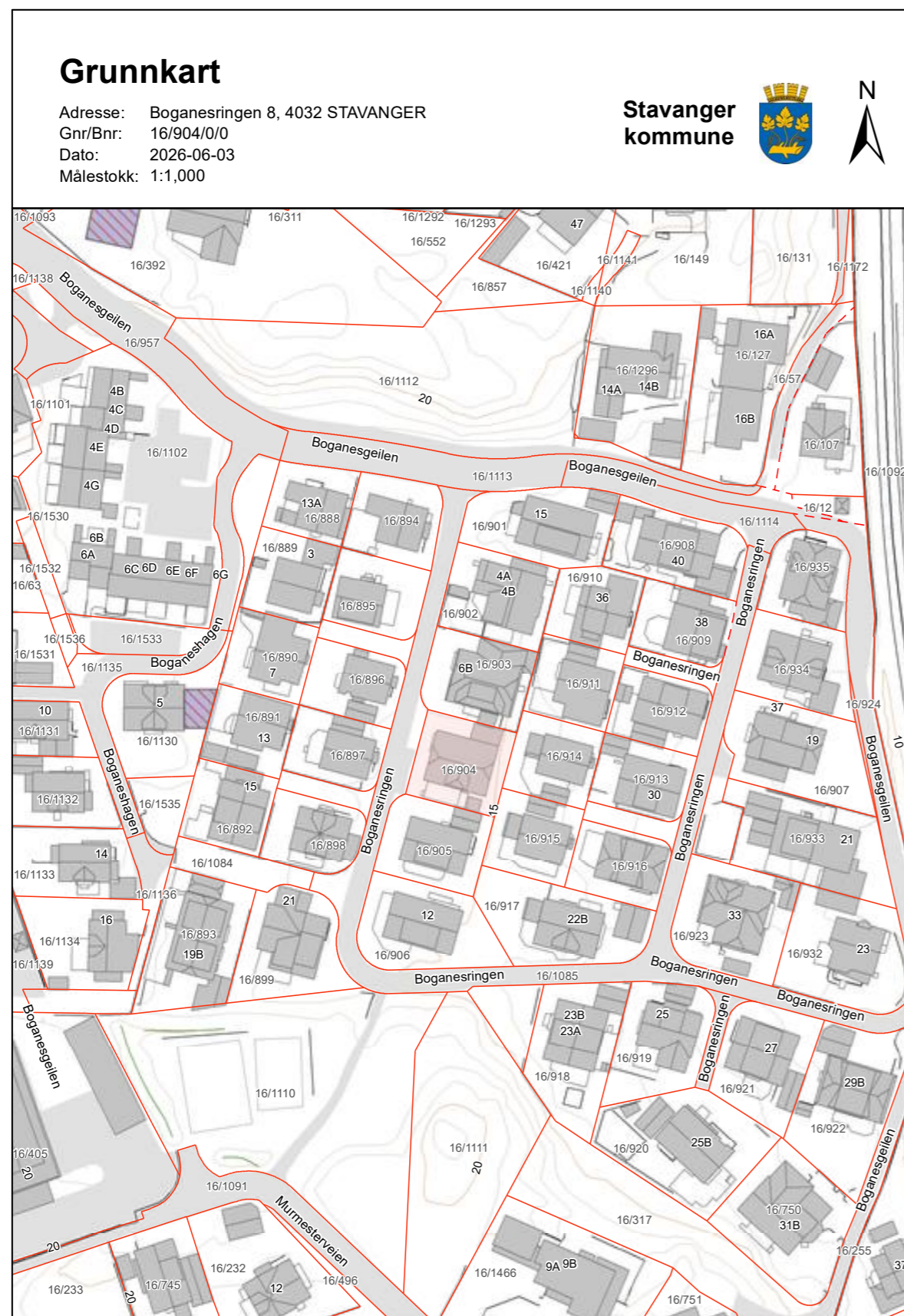
side: 1

Grunnkart

Adresse: Boganesringen 8, 4032 STAVANGER
 Gnr/Bnr: 16/904/0/0
 Dato: 2026-06-03
 Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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 håndklevvarmere 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Boganesringen 8, 4032 STAVANGER. Gnr. 16, bnr. 904, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260161
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

/ Partner

928 06 297

of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no