

PROAKTIV



3-roms selveierleilighet
med god planløsning og
sentral beliggenhet

GODESETHAGEN 34A





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

- **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

- **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

FORUS/GODESET

Attraktiv 3-roms selveierleilighet med god planløsning og sentral beliggenhet - Romslig uteområde - P-plass m/elbillader



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 15, bnr. 628, snr. 2 i Sandtunet SA

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 113.740,-

Totalpris: 4.103.740,-

Kommunale avgifter: 10.296,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1988

Rom/soverom: 3/2

BRA: 78 m²

BRA-i: 74 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Egen parkeringsplass med montert elbillader som medfølger handelen.

Tomt: 397 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.084,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgifter: Kr. 13 000 (Fordelt på to innbetalinger i året. En på 7000kr og en på 6000kr)

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
36	109		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



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

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

DIN MEGLER

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

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

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

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

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

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

Stephan Erichsen
Eiendomsmegler MNEF



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

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

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

Velkommen!

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen!



FORUS/GODESET

Kommune: Stavanger / Område: Forus/Godeset

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

Godesethagen 34A har en attraktiv og sentral beliggenhet på Godeset, i et veletablert og familievennlig boligområde. Her får du en fin kombinasjon av rolige og grønne omgivelser, samtidig som det er kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud og arbeidsplasser på Forus. Området er godt etablert med nærhet til både natur og urbane fasiliteter.

Det er kort vei til butikker, restauranter, treningssentre og øvrige servicetilbud. Forus er et viktig knutepunkt for både næringsliv og handel i regionen, og Stavanger og Sandnes sentrum nås enkelt med bil, sykkel eller kollektivtransport. Det er også gode forbindelser til hovedveinettet, noe som gjør beliggenheten praktisk for pendlere.

For den aktive finnes flere gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, i tillegg til idretts- og fritidstilbud. Barnehager og



OFFENTLIG TRANSPORT

Godesetbakken Linje X31	2 min 0.2 km
Gausel stasjon Linje L5	24 min 1.9 km
Stavanger Sola	11 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 9.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storaberget PostNord	9 min 0.7 km
Coop Extra Petroleumsveien Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	13 min
Apotek 1 Forus	10 min

SPORT

Jegerveien balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Godesetdalen balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
MOVA Forus	3 min
SATS Forus	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Petroleumsveien	9 min
-----------------------	-------



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



skoler finnes i nærliggende områder, noe som gjør beliggenheten godt egnet for familier. Samlet sett byr Godesethagen 34A på en attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Bebyggelse

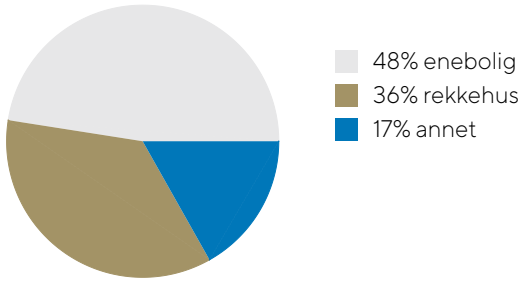
Stort sett boligbebyggelse.

Adkomst

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



BOLIGMASSE

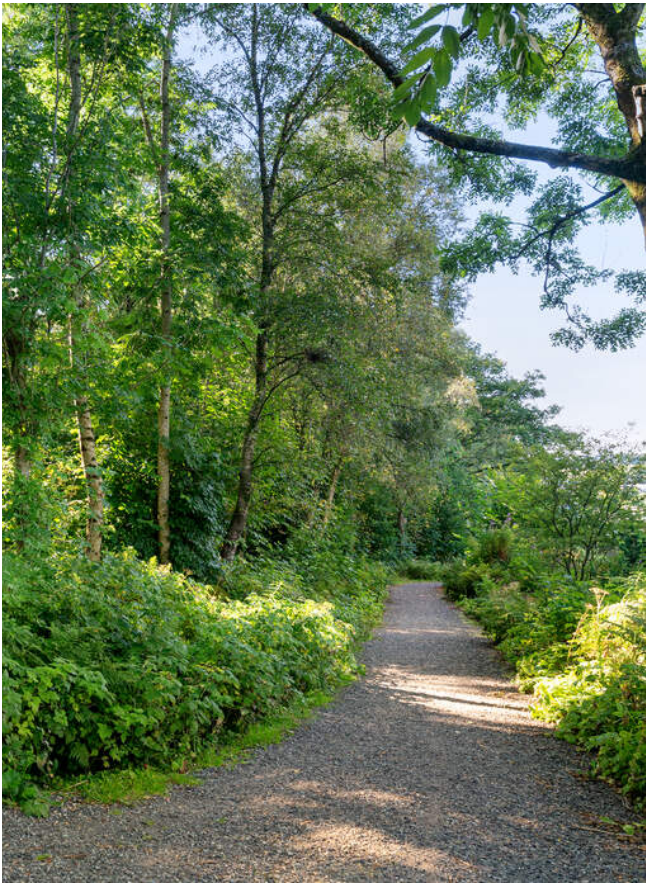


SKOLER

Godeset skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1... 60 elever, 4 klasser	11 min 0.9 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	19 min 1.5 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Tryggheim Forus vgs	9 min
Jåttå videregående skole	9 min

BARNEHAGER

Mariamarka barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min 0.8 km
Gautesete barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL GODESETHAGEN 34A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Egen parkeringsplass med montert elbillader som medfølger handelen.

Tomtestørrelse

397 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med uteområder og gressplen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Det er gitt 1 stk. TG 3 og 14 stk. TG 2 i rapporten.

Bygningsdeler med TG 3, store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Ytterdører - 1
Vurdering av avvik:
Døren har råteskader nederst.

Konsekvens/tiltak:
Døren anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i

konstruksjonen over tid.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler med TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er stedvis slitasje i kledningen
Innvendig > Overflater - gulv: Det er noe slitasje i parkettgulvet.
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er mindre riss i betongen, sett fra terrassen og under det ene vinduet.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1: Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er dobbel membran på gulvet. Begge membranene er synlige i sluket. Nederste klemring mangler skruer. Det er manglende membranoppbrett/sikring ved åpningen til skyvedøren.
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygningssakskyndig

Rogatakst AS v/ Aleksander Vågen (befaringsdato: Mandag, 24. august 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

1. etasje:
Gang, bad, vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bod, terrasse

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 57 kvm

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

Standard

Velkommen til en attraktiv og innholdsrik 3-roms selveierleilighet med god planløsning, funksjonelle løsninger og pent opparbeidet uteområde.

Her får du en praktisk bolig med en fin kombinasjon av funksjonalitet og komfort, samtidig som beliggenheten er sentral med kort vei til det du trenger i hverdagen.

1. etasje:
- Pent inngangsparti med mulighet for å innrede med sittegruppe på terrasse. Hoveddør fra 2025.

- Lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Pen enstavs eikeparkett og tidsriktige fargevalg er gjennomgående i store deler av boligen.
- Romslig stue som kan innredes med flere sittegrupper og tv-seksjon. Store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og bidrar til å skape en luftig romfølelse.
- Fra stuen har man direkte tilkomst til pent opparbeidet uteområde med inngjerdet terrasse på 50 m², bod og bi-inngang. Her har man god plass til flere sittegrupper og grill ligger som legger til rette for å kunne nyte lange, solrike dager og hyggelige sommerkvelder i godt selskap.
- Moderne kjøkken med slette eikefronter, benkeplate av laminat og rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke. På kjøkken har man naturlig plass til spisebord, hvor den sosiale løsningen gjør det enkelt å underholde middagsgjestene under matlagingen. Stekeovn og vask er ny. Varmepumpe på kjøkken fra 2010 (service i 2023).
- 2 gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.
- Vaskerom med praktisk bi-inngang, bred benkeplate, opplegg til vaskemaskin, god skaplass, flis på gulv samt varmekabler. Varmtvannsbereder fra 2024. (Deler av gang og vaskerom er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig)



- Helfliset bad med moderne innredning, dusjhjørne, vegghengt toalett, hel servant og god oppbevaringsplass i baderomsmøbel og vegghengt skap. Varmekabler i gulv som bidrar til økt komfort i hverdagen.

God lagringsplass i utvendig bod med lett tilgjengelighet.

Enheten disponerer egen parkeringsplass med montert elbillader som medfølger i handelen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer medfølger som hovedregel ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Nye fliser på bad, samt nytt baderomsmøbel, dusj og toalett i 2024.
I 2024 ble det skiftet gulv og lagt ny membran på vaskerommet, samt varmekabler og bereder.
Byttet hoveddør i 2025.

Oppvarming

Elektrisitet og varmpumpe.





PERFEKT FOR SOSIALE
SAMMENKOMSTER!





PRAKTISK BI-INNGANG

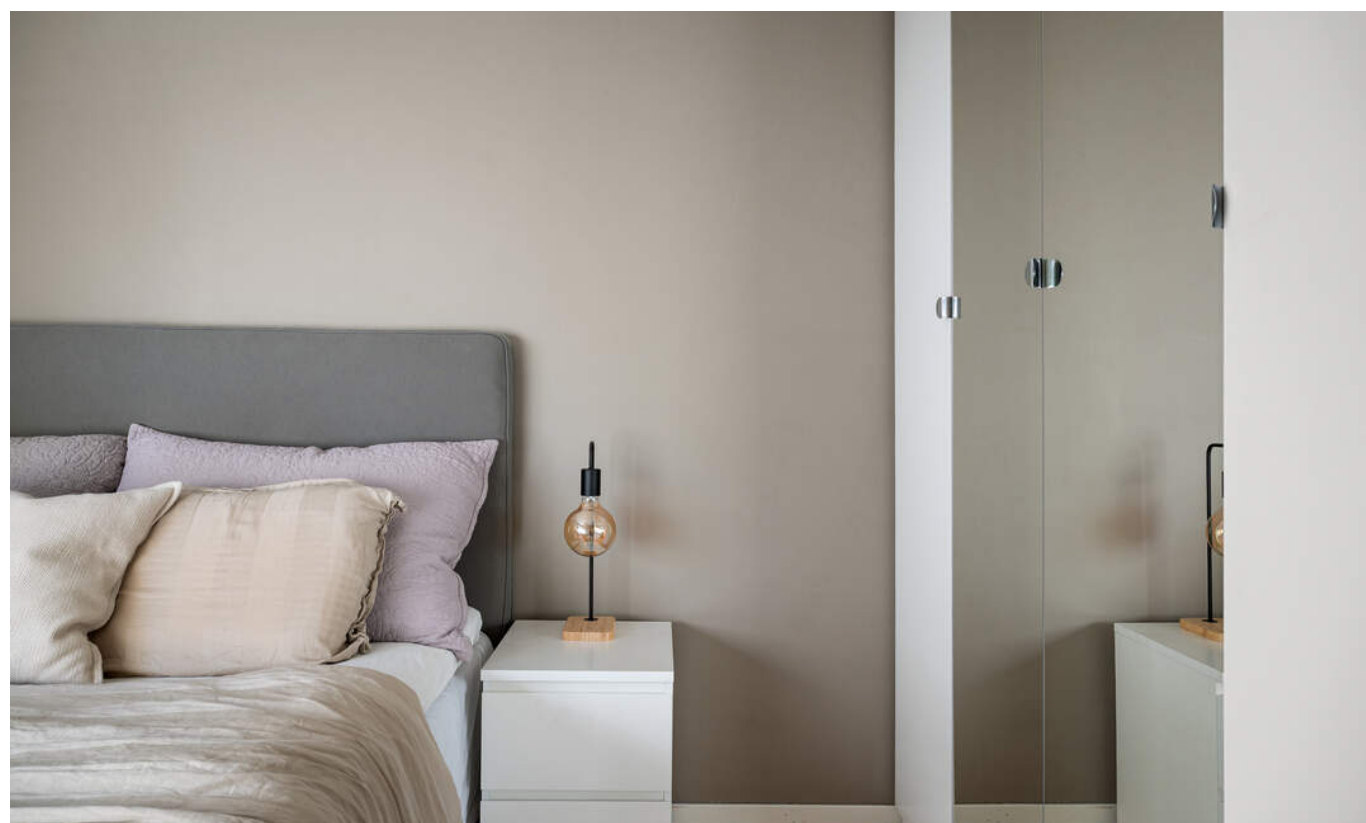




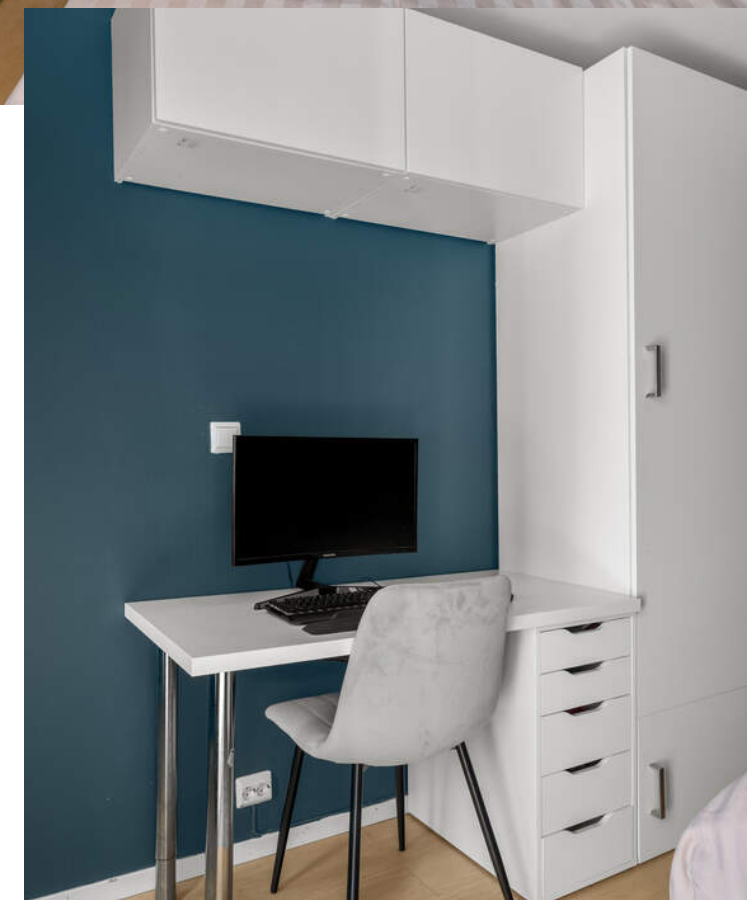
MODERNE KJØKKEN

Slette eikefronter, benkeplate av laminat og rikelig med skap- og benkeplass.





TO GODE SOVEROM







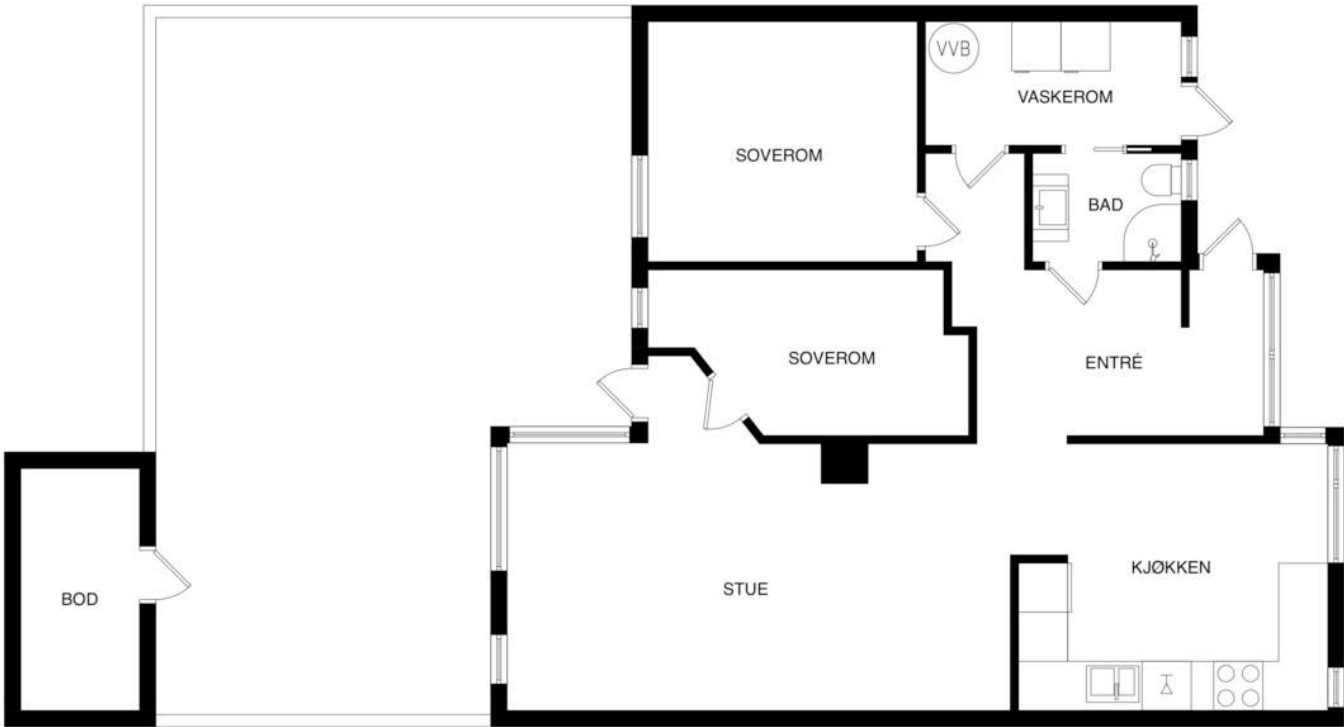
HELFLISET BAD MED
MODERNE INNREDNING



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

397 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med uteområder og gressplen.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Martin Lunder

Om sameiet

- Sandtunet SA er et eierseksjonssameie bestående av seks seksjoner.
- Alle huseierne innen boligfeltet Sandtunet har rett og plikt til medlemskap i foretaket.
- Hvert medlem/husstand har rett til en anvist parkeringsplass på fellesarealer eller i garasjeanlegg.
- Sameiet har intern forretningsførsel.
- Byggforsikringen er separat for bolig 32-36b. Disse 5 boenhetene har egen byggforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

1.084,-

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter: Kr. 13 000 (Fordelt på to innbetalinger i året. En på 7000kr og en på 6000kr)

Fellesutgifter inkluderer: Verktøy og redskaper til felleskapet, og leie av tilhenger eller lignende.

Vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre økning i felleskostnader/fellesgjeld:
Sparer til å legge ny takteking på garasjen. I 2025 ble det vedtatt at 21 boliger (alle med garasjeplass) skal spare kr 10 000,- i året i 5 år for å dekke ny takteking. Når de 5 årene har gått (August 2030) blir den årlige kontingenten på kr 3000,- igjen.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 227 759,42,-
Driftsutgifter til sammen kr. 206 306,06,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 21 453,36,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 300 248,57,-

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer: 92188170

Formuesverdi primær

885.359,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.541.434,- for 2024

Info formuesverdi

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

10.296,- for 2026

Info kommunale avgifter

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening. Årlig velforeningskontigent og dugnadsplikter må forventes

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Andre utgifter

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

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

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Godesethagen 2-36, datert 08.06.88.

Det foreligger ikke ferdigattest. Ihht. til midlertidig brukstillatelse mangler følgende arbeid før ferdigattest kan utskrives: Terreng skal planeres med fall fra hus. Platonplater på utsiden av grunnmur avsluttes med list. Barnesikring av vindu i 2. etg. Etterisolering av kjellervegger. Ventilasjon av baderom. Rekkverk på utvendige trapper/vange mangler. Rekkverk utført med trådglass må festes. Feierattest for pipe/ildsted fra feiervesenet. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget. Ventilasjon av garasje.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd. Dersom det ikke foreligger ferdigattest vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av gang og vaskerom er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig. Vinduer på stue/kjøkken avviker fra originale tegninger. Endringen er søknadspliktig. Det er flyttet enkelte vegger ved stue/soverom, og etablert et ekstra soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/15/628/2:
31.05.1989 - Dokumentnr: 9152 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

31.05.1989 - Dokumentnr: 9152 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Elektriske kraftlinjer

30.05.1989 - Dokumentnr: 9102 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/634
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

05.03.1992 - Dokumentnr: 3294 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:15 Bnr:628 Snr:6
Bestemmelse om garasje/parkingsplass
Seksjonen har rett til en merket biloppstillingsplass i
Sandtunets felles garasjeanlegg, Gnr. 15 Bnr 628 Snr. 6 i
Stavanger.

Grunnboksdato
Mandag, 31. august 2026

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Boligen ligger innenfor hensynssone H190_1:
Det kan ikke utføres bygge- og anleggstiltak i strid med
«Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola», fastsatt av
Samferdselsdepartementet 30.06.10 i henhold til
luftfartsloven.

Kommuneplan under arbeid
Id: KP 2027-2042
Plantype: 20 - Kommuneplanens arealdel
Status: 1 - Planlegging igangsatt

Reguleringsplan
Id: 1057B2AB
Navn: GODESET
Plantype: 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 09/10/1987 00:00:00

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 kjøpere som
ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være

oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten
dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere
informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de
begrensningene som følger av sameieforholdet og
eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren
kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig
er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i
vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.
Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de
avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser
og leieforhold.

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse 3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)
Omkostninger
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt)) 99 750,00 (Dokumentavgift) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring)) 113 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
4 103 740,00 (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. Enkelt saker er
forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever
tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper
selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet
med dette.

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

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

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av
om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere
beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker

elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Martin Lunder
Emile Vidmantaite

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 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 3 500,00, Markedspakke komplett (fra kr. 26.900,-) kr 24 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 500,00. Sum faste vederlag kr. 66 850.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter 3 stk kr 891,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 1 436.

Totale kostnader kr. 68 286.

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.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
1.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Godesethagen 34A	Godesethagen 34A	

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?

15 Mars 2022

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.

Siden 15 mars 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lunder, Martin

Selger

Vidmantaite, Emile

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er litt mugg/sopp på den ene fugen i dusjen

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

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye fliser på bad, samt ny baderoms møbel, dusj og toalett. Skifte gulv og lagt ny membran på vaskerommet, samt varmekabler og bereder

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vestflis

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Vi byttet ytterdør ved hovedinngangen

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svigers som er tømrer

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?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

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

10.1.2

Årstall

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble lagt varmekabler på vaskerom, og byttet termostat på badet I 2022 ble det montert elbil lader av Time Elektro

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hadde service på varnepumpen

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ac-senteret

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vi har observert skjeggkre noen få ganger. Har ikke hatt behov for feller

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt sopp-mugg på den ene fugen i dusjsonen

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

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 35642819

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Emile Vidmantaite	2026-08-20	Martin Lunder	2026-08-20
Identification		Identification	
 Emile Vidmantaite		 Martin Lunder	

Tilstandsrapport



Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 15, bnr. 628, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 Rapportdato: 02.09.2026 Oppdragsnr.: 20484-3091 Eiendomsverdi ref nr: OJ2752
Foretak: Rogatakst AS Takstingeniør: Aleksander Vågen



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

Rogatakst AS

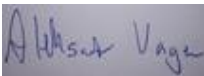
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no
920 39 226



Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 2 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovligheit (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 3 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 4 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER

Gnr 15 - Bnr 628

1103 STAVANGER

Rogatakst AS

Munkelia 17

4154 AUSTRE ÅMØY



ROGATAKST

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 1. etasje, oppført i 1988 i Stavanger kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i betong. Takformen er pulttak, og av trekonstruksjon. Enheten disponerer også en utvendig bod og p-plass.

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe.

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

Leilighet - Byggeår: 1988

UTVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har aluminiumsplater fra byggeår som takteking. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag, fra byggeår.

Boligens takform er pulttak. Taket er bygget opp av sperr fra byggeår, og konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

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

Boligen har vinduer av både tre og PVC, fra 2010. Vinduene har 2-lags glass.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass. Terrassedøren er fra 2009, hoveddøren er fra 2025. Hoveddøren har kodelås montert. Vaskeromsdøren er fra byggeår.

Det er en terrasse på baksiden av boligen, på 50m2. Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv. Det er montert rekkverk rundt terrassen.

Det er en liten treplattung på fremsiden av boligen også, på 7m2,

INNVENDIG [Gå til side](#)
Boligen har 1-stavs parkett på gulvene. Leiligheten har malt gips på veggene og i taket. Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på: 2 cm. Det er målt på stuen og soverom 1. Boligen har en pipe av leca, fra byggeår. Det er ikke montert peis i boligen. Sotluken er plassert på soverommet.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet har flis på veggene og malt gips i taket. Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

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

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerommet har veggplater med strietapet samt malt gips i taket. Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er innredning med benkeplate, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og sikringssskap. Vaskerommet har en ventil i veggen samt en luftespalte i skyvedøren.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet er fra noe nyere dato. Det er slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap. Ovnen og vasken er ny. Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Boligen har vannrør av kobber. Røropplegget er fra byggeår. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast. Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Leiligheten har en varmepumpe på kjøkkenet, fra 2010. Varmepumpen har fått service i 2023.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter. Berederen er fra 2024, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger. Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet. Det er montert en elbillader på p-plassen.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER

Gnr 15 - Bnr 628

1103 STAVANGER

Rogatakst AS

Munkelia 17

4154 AUSTRE ÅMØY



ROGATAKST

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Deler av gang og vaskerom er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig. Det er flyttet enkelte vegger ved stue/soverom, og etablert et ekstra soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

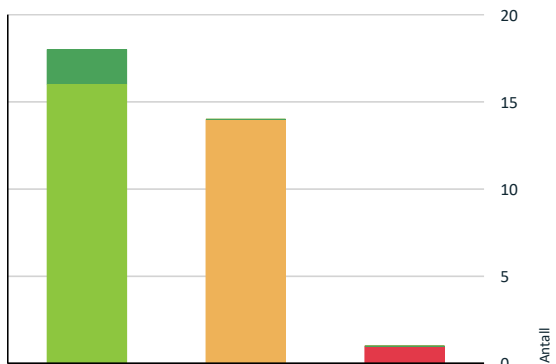
Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

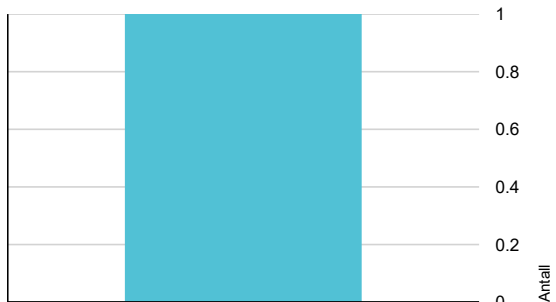
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - 1 [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1 [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 7 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 8 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
1988	
Anvendelse	
Standard	
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.	
Vedlikehold	
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.	

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har aluminiumsplater fra byggeår som taktekking. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tak og undertak har passert over halvparten av forventet levealder, og bør sjekkes jevnlig frem til dette byttes.

TG 1

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

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

TG 2

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er pulttak.
Taket er bygget opp av sperr fra byggeår, og konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.
- Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 9 av 26

52

GODESETHAGEN 34A

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Tilstandsrapport

TG 2

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er stedvis slitasje i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.
- Kledningen kan byttes lokalt for å hindre følgeskader over tid.



TG 1

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av både tre og PVC, fra 2010.
Vinduene har 2-lags glass.

TG 1

Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Terrassedøren er fra 2009, hoveddøren er fra 2025.
Hoveddøren har kodelås montert.

TG 3

Ytterdører - 1

Beskrivelse

Vaskeromsdøren er fra byggeår.
Døren er av tre, og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Døren har råteskader nederst.

Konsekvens/tiltak

- Døren anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 10 av 26

PROAKTIV.NO

53

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en terrasse på baksiden av boligen, på 50m2.
Terrassen er bygget opp av tre, og har terrassebord som gulv.
Det er montert rekkverk rundt terrassen.

Det er en liten treplatting på fremsiden av boligen også, på 7m2,

INNVEDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

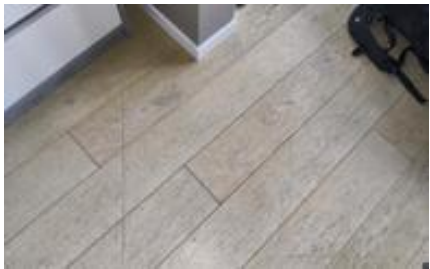
Boligen har 1-stavs parkett på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er noe slitasje i parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Gulvet kan pusses og lakkes ved behov, eller byttes. Avviket fremstår kosmetisk.



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malt gips på veggene og i taket.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 11 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Det største høydeavviket som er registrert, er på: 2 cm.
Det er målt på stuen og soverom 1.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er ikke montert peis i boligen.
Sotluken er plassert på soverommet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badets base er fra 2010, men er oppgradert i 2024 med flis på flis.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:

- Døren er i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

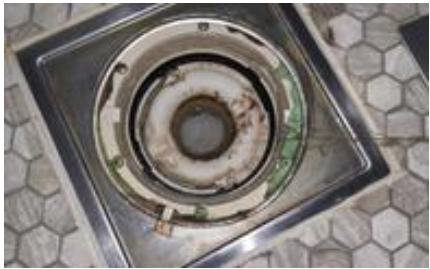
- Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.



Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 12 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER Gnr 15 - Bnr 628 1103 STAVANGER	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Overflater gulv		
Beskrivelse Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Dørterskelen/membranoppbretten er flat. Gulvet utenfor dusjsonen er relativt flatt. Dusjsonen er nedsenket med 1-2 cm. Lokalt i dusjsonen er det fall mot sluk. Vurdering av avvik: - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet. Konsekvens/tiltak - For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres. Det er en dupp i gulvet ved døren. Ved vannsøl vil det ligge igjen vann her.		
1. ETASJE > BAD		
TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk		
Beskrivelse Badet har smøremembran som membran. Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen. Sluket har synlig membran klemt via klemring. Vurdering av avvik: - Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. - Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak - Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. - Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp dørterskel er under 2,5 cm.		
		
1. ETASJE > BAD		
TG 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.		
1. ETASJE > BAD		
Oppdragsnr.: 20484-3091	Befaringsdato: 24.08.2026	Side: 13 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER Gnr 15 - Bnr 628 1103 STAVANGER	Rogatakt AS Munkelia 17 4154 AUSTRE ÅMØY	ROGATAKT
Tilstandsrapport		
TG 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.		
1. ETASJE > BAD		
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold. Det er sjekket for fukt via glipe ved stakeluka, som er inn mot dusjsonen.		
		
1. ETASJE > VASKEROM		
Generell		
Beskrivelse Vaskerommet er oppgradert i 2024 med ny membran, flis, varmekabler og innredning.		
1. ETASJE > VASKEROM		
TG 1 Overflater, vegger og himling		
Beskrivelse Vaskerommet har veggplater med strietapet samt malt gips i taket.		
1. ETASJE > VASKEROM		
TG 2 Overflater gulv		
Beskrivelse Vaskerommet har flis på gulvet samt varmekabler. Det er svakt fall på gulvet mot sluket. Vurdering av avvik: - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet. Konsekvens/tiltak - For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk iht. krav for fall for bruksvann.		
1. ETASJE > VASKEROM		
Oppdragsnr.: 20484-3091	Befaringsdato: 24.08.2026	Side: 14 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen, fra byggeår
Sluket har synlig membran klemt via begge klemringene.

Vurdering av avvik:

- Det er dobbel membran på gulvet. Begge membranene er synlige i sluket.
- Nederste klemring mangler skruer.
- Det er manglende membranoppbrett/sikring ved åpningen til skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ikke dobbel membran på våtrom, da dette kan skape følgeskader over tid mellom sjiktene over tid. Det er ingen mulige tiltak bortsett fra å fjerne det ene laget med membran. Det er usikkert hvor lenge dobbel membran kan fungere før det oppstår følgeskader, og dette bør sjekkes jevnlig frem til tiltak utføres.
- Klemringen anbefales utbedret, slik at denne klemmer membranen, slik at det ikke kommer fukt opp bak membranen, som igjen kan lage følgeskader over tid.
- Det anbefales at det etableres en membranoppbrett ved døren, slik at gulvet er sikret mot vann inn i konstruksjonen ved døren.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder og sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har en ventil i veggen samt en luftespalte i skyvedøren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at det etableres en elektrisk vifte på rommet, slik at det er jevn og stabil utskifting av luften i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er sjekket for fukt via åpning ved skyvedøren.

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 15 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra noe nyere dato.
Det er slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap. Ovn og vasken er ny.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 16 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpssvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping. Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via veggventiler.

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

Beskrivelse

Leiligheten har en varmepumpe på kjøkkenet, fra 2010.
Varmepumpen har fått service i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig service på varmepumpen, for økt levetid. Dette kan også gi en pekepinn på gjenværende levetid på varmepumpen, og om det er behov for tiltak fremover.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2024, og er plassert på vaskerommet.

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 17 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med enkelte oppgraderinger.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det er montert en elbillader på p-plassen.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er mindre riss i betongen, sett fra terrassen og under det ene vinduet.

Konsekvens/tiltak

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



Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 18 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

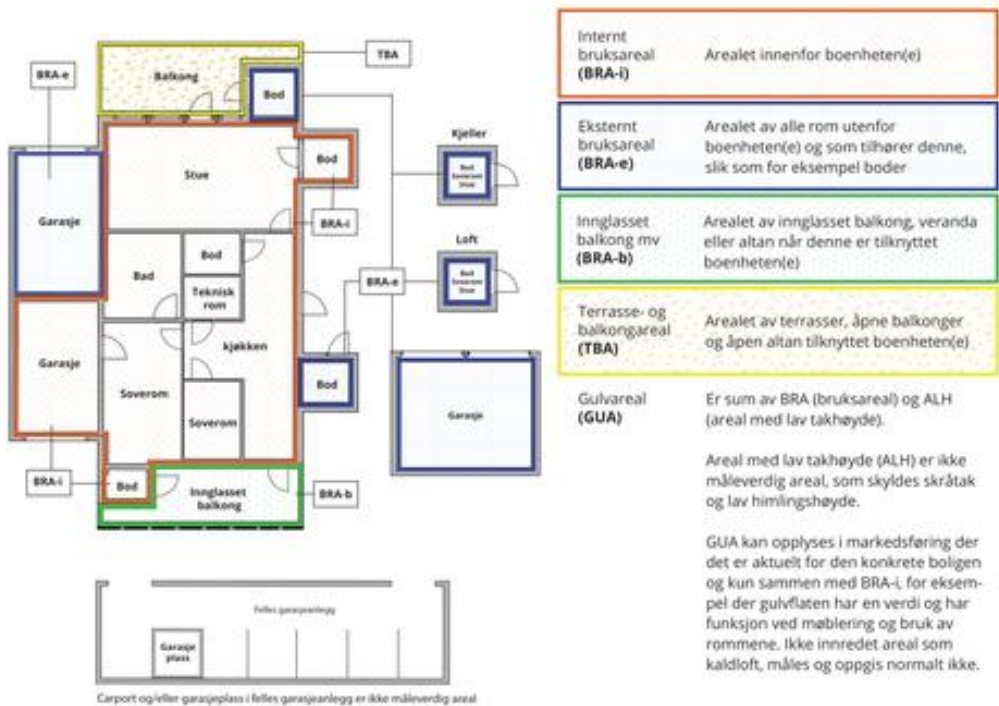
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	74			74	57
SUM	74				57
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av gang og vaskerom er tegnet inn som bod. Endringen er søknadspliktig.

Det er flyttet enkelte vegger ved stue/soverom, og etablert et ekstra soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Martin Lunder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	15	628		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Godesethagen 34A							
Hjemmelshaver Vidmantaite Emile, Lunder Martin							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei Tilkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann Tilknyttet off. vannforsyning
Tilknytning avløp Tilknyttet off. avløpsnett
Om tomten Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med uteområder og gressplen.
Tinglyste/andre forhold Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemsskap i velforening. Det foreligger en bestemmelse på tomten, fra kommunen. Det foreligger en sameiebrøk på 72/634. Ellers ingenting å bemerke. Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 20484-3091 Befaringsdato: 24.08.2026 Side: 23 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20484-3091 Befaringsdato: 24.08.2026 Side: 24 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 25 av 26

Godesethagen 34A , 4034 STAVANGER
Gnr 15 - Bnr 628
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



Forutsetninger

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

Oppdragsnr.: 20484-3091

Befaringsdato: 24.08.2026

Side: 26 av 26



Energiattest



Adresse Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER	
Dato for energimerking 02.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-343575
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 4707230
Gårdsnummer 15	Bruksnummer 628
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1988	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 74,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 160,68



Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER

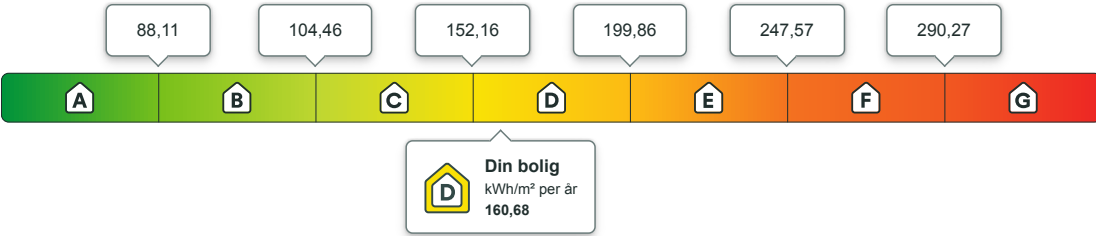


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 10 373,11	kWh/m² per år 140,18
--------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER

Detaljering

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

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



Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.



Eiendomskart med grenser

Adresse: Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 15/628/0/2
Dato: 2026-08-20
Målestokk: 1:500



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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.8.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
397.5		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533191.83345	310745.002084	Ikke spesifisert	27.11	Umerket		Terrengmål	13	0
2	6533217.09111	310735.375995	Ikke spesifisert	14.7	Umerket		Terrengmål	13	0
3	6533222.41704	310749.029628	Ikke spesifisert	27.11	Umerket		Terrengmål	13	0
4	6533197.19811	310758.752324	Ikke spesifisert	14.81	Umerket		Terrengmål	13	0

side: 1

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 15/628/0/2
Dato: 2026-08-20 Planident: 1057B2AB
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 10.9.1987

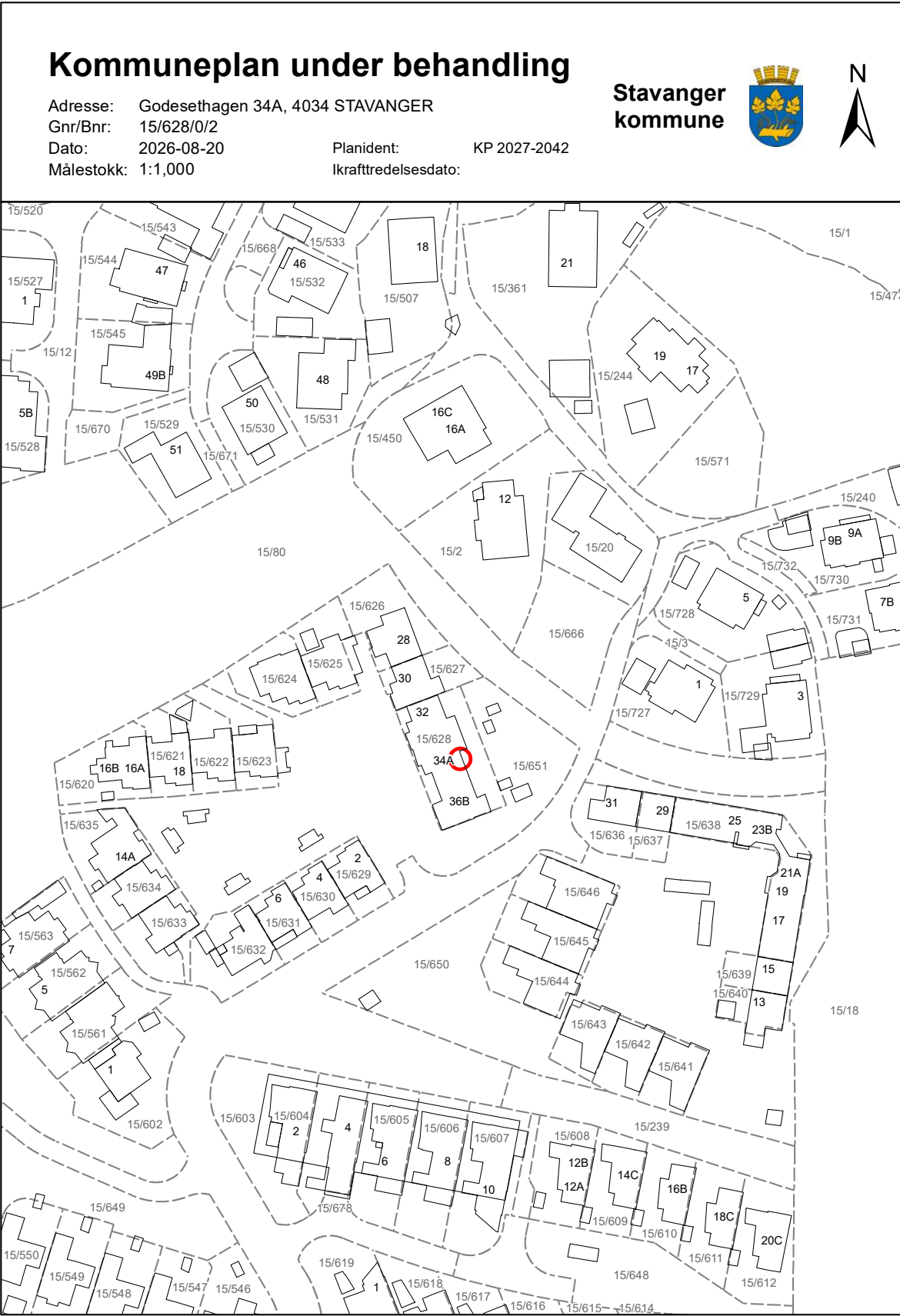
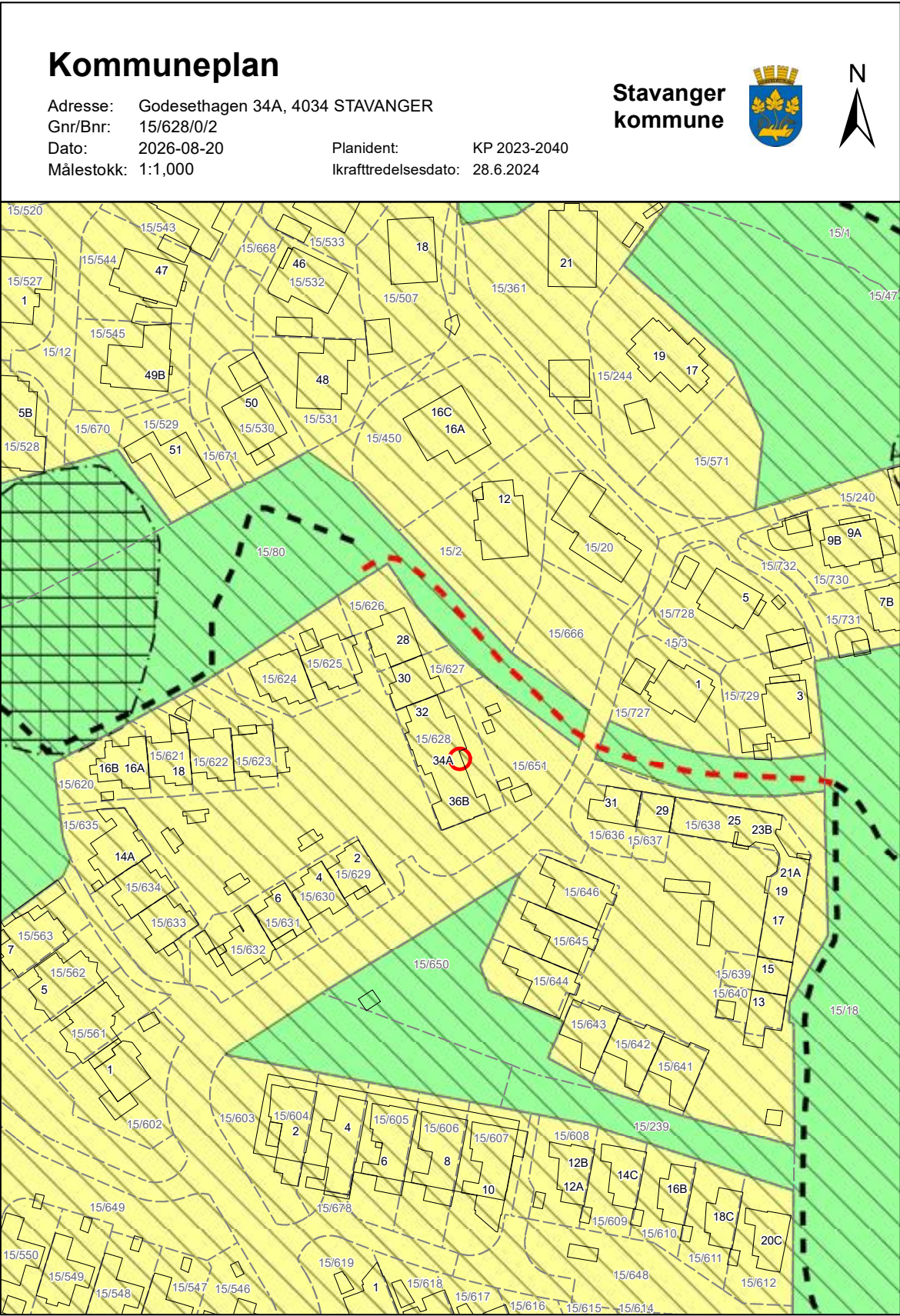
**Stavanger
kommune**

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLÆG		AREALFORMÅL	
1. Bebyggelse og anlæg			
Belyggelse og anlæg			
Bolgtøringspæ			
Bolgtøringspæ-tilfælgende enstæbetspæ			
Bolgtøringspæ-konstent unæbetspæ			
Bolgtøringspæ-bolbtøringspæ			
Genstæpæ for bolgtøringspæ			
Fritæbetspæ			
Fritæbetspæ-tilfælgende			
Fritæbetspæ-konstent			
Fritæbetspæ-bekk			
Konæge			
Senstæfæ			
Kpæstæ			
Fonstæ			
Offættæ eller pættæ fættættæ			
Bættættæ			
Unættættæ			
Hættæ-konstættættæ			
Kultættættæ			
Adættættæ			
Anættæ offættæ eller pættæ fættættæ			
Fættæ- og tættættæ			
Unættættæ			
Fonættættættæ eller tættættæ			
Cættættættæ			
Lættættæ			
Stættættættæ			
Stættættæ og tættættættæ			
Nættættættættæ			
Konstæ			
Hotættættættæ			
Bættættæ			
Indættæ			
Lættæ			
Bættættættættættættættæ			
Anættæ nættæ			
Indættættæ			
Stættættæ			
Stættættættæ			
Indættættættæ			
Nættættættættæ			
Godtættæ			
Mættættættættæ			
Stættættæ			
Anættæ stættættættæ			

Tegnförklaring
Reguleringsplan side 2

[illegible]



Kommuneplan side 2

	Anbefaldt	Ikke anbefaldt	Nytt
6. Brug og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandone			
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandone			
Ferdiesel			
Akingsområde			
Oplagingsområde			
Rogneride			
Ferielid			
Hærneområde i sjø			
Smlatstatham			
Fiske			
Alvekultur			
Drikkerann			
Naturområde			
Fruttsområde			
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandone			

Flater	Objekttype	Flatesignatur, navnende	Flatesignatur, fremtidig
	KpFaroSone	H230_4	
	KpSliringsSone		
	KpStøysone		
	KpInfrastrukturSone	H200_1	
	KpGjennomføringSone		
	KpAngittHensynSone	H570_2	
	KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H120_2	H120_2
	KpDetaileringSone (Videreføring av reg.plan)	PlanId	
	Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	—
KpGrense	—
KpArealGrense	—
KpFareGrense	—
KpSikringGrense	—
KpStyegrense	—
KpAngittKynnsGrense	—
KpAngittKynnsGrense	—
KpJelmonteringGrense	—
KpInnstrukturGrense	—
KpBandleggingGrense	—
KpDetaljerGrense	—
KpBestemmelseGrense	—
KpRegulertHøyde	—

Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL	BEBYGGELSE OG ANLÆG	Endestående Arealformål	Nytt Arealformål
1. Bebyggelse og anlæg			
Bebyggelse og anlæg			
Boligbebyggelse			
Fritidsbebyggelse			
Sentrumformål			
Klippestier			
Forretninger			
Offentlig eller privat tjenesteydning			
Fritids- og turistformål			
Raskeidrætning			
Næringsbebyggelse			
Idrætsanlæg			
Anlæg typer nærmere angitt bebyggelse og anlæg			
Udsejlsbudsæl			
Grav og urnelund			
Kombineret bebyggelse og anlægformål			

		Andreasfæl	Andreasfæl	Nyt Andreasfæl
2. Samferdselsanlæg og teknisk infrastruktur				
Samferdselsanlæg og teknisk infrastruktur (anlæg)				
Veg				
Bane				
Lufthavn				
Havn				
Molo				
Hovedbro for sykkler				
Kølebrættet				
Kølebrættet				
Parker				
Trase for teknisk infrastruktur				
Kommune for samferdselsanlæg og teknisk infrastruktur				

SWART REINREINDELT og frakultformalt svart reindreift (LNER)	Endestandard for frakultformalt svart reindreift (LNER)	Spjett standard
LNER-areal for påleggskitt (kitt for landarbeid, og montert og påleggskittet neringvisningskontroll basert på glassens ressursumring)		
LNER-areal for spjett bolig-, frids- eller naringabyggelse mv.		
Spjett boligbyggelse		
Spjett fridsbyggelse		
Spjett naringabyggelse		

	Exklusiv Anforderung	Inklusiv Anforderung	Keine Anforderung
4. Foreward			
Foreward			
Unlike type military formal			
Stylized/vintage/modern			
Forfeiting tier			
Kombinierte militäre formal			

SWART REINREINDELT og frakultformalt svart reindreift (LNER)	Endestandard for frakultformalt svart reindreift (LNER)	Spjett standard
LNER-areal for påleggskitt (kitt for landarbeid, og montert og påleggskittet neringvisningskontroll basert på glassens ressursumring)		
LNER-areal for spjett bolig-, frids- eller naringabyggelse mv.		
Spjett boligbyggelse		
Spjett fridsbyggelse		
Spjett naringabyggelse		

Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselslinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Aukomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveghutdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporeveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Smalballed						
KpLandskapslinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midlinje vassdrag						
Kpinfrastrukturlinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknudepunkt						

Vedtekter for Sandtunet SA

Org nr. 991 563 334

1 Foretakets navn

Foretakets navn er; Sandtunet SA og ble stiftet 05.09.90.

2 Forretningssted

Foretakets forretningskontor er i Stavanger

3 Formål

Foretakets formål er å forestå drift og vedlikehold av lagets eiendom gnr.15 – bnr.651 som er fellesareal og gnr. 15 – bnr 628 seksjon 6;som er garasjeanlegg.

4 Juridisk person

Sandtunet SA er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

5 Medlemmer

Alle huseiere innen boligfeltet Sandtunet har rett og plikt til medlemskap i foretaket. Andel kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boliger innenfor området.

Sandtunet SA sine medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av foretakets årsmøte og styre innenfor lagets vedtekter.

Hvert medlem/husstand har rett til en anvist parkeringsplass på fellesarealer eller i garasjeanlegg.

6 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foretaket. Det kan kun avgis en stemme pr husstand.

7 Kontingent

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett. Medlemmene betaler årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet. Årsoverskudd føres videre til neste års budsjett.

Ekstraordinære kostnader i forbindelse med investeringer og oppgraderinger i garasjeanlegget skal kun belastes de andelseierne som disponerer plass i garasjeanlegget.

Årsmøtet kan med 2/3 flertall fastsette et nærmere bestemt beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

8 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Vederlag for styrearbeid fastsettes hvert år på den årlige ordinære generalforsamlingen. Øvrige styremedlemmer skal ikke motta honorar for sine verv. Alle medlemmer kan motta refusjon for faktiske utgifter. Utgifter til godtgjørelse og refusjon for faktiske utgifter skal fremgå av budsjett og regnskap.

9 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år i mars måned, er foretakets høyeste myndighet. Årsmøtet innkalles av styret med minst tre ukers varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

Bare de saker som er nevnt i fullstendig saksliste behandles på årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer, f eks for saksutgreiing.

10 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av styreformann såfremt ikke annet er avtalt.

11 Stemmegivning på årsmøtet

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Hver husstand en stemme. Medlemmer kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av annet medlem.

Ett medlem kan møte med inntil to fullmakter. Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes med alminnelig flertall, med det unntak som fremgår i vedtak 15.

12 Årsmøtets oppgaver

- Årsmøtet skal:
- 1. Behandle årsmelding
 - 2. Behandle regnskap i revidert stand
 - 4. Behandle innkomne forslag
 - 5. Fastsette kontingent
 - 6. Fastsette styreformanns godtgjørelse
 - 7. Vedta neste års budsjett
 - 8. Valg av styre
 - 9. Valg av revisor

13 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller når minst 3 av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

14 Styret

14.a Styret

Foretaket ledes av et styre på 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Ved førstegangvalg sitter både styremedlemmer og varamedlemmer for to år om gangen. Dersom et medlem tar gjenvalg sitter vedkommende for ett år om gangen.

Varamedlemmer blir kalt inn til alle styremøter.

Styret konstituerer seg på første styremøte etter årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller styreleders stemme dobbelt.

Medlemmer er forpliktet til å motta valg i styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder foretakets virksomhet og representerer det utad.

14.b Daglig leder

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

15 Vedtektsendring

Endringer i gjeldende vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

16 Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har rett til å få utbetalt inestående medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Foretakets midler fordeles til andelseiere etter bruken av laget.

Siste vedtatte revisjon: 11.september 2012.

Stavanger Kommune
 BYGNINGSETATSEN
 12 APR. 1989
 Nr. 1808 A 511

654

Ajourført KOMMET
 12/7-90. S. i. i. i. i. i.

Begjæring om tinglysning
 av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
 tinglysningsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
 være på tinglysningspapir, jfr. tinglysningsforskriftens § 6.

Tinglyst 30.05.1989

Dokumentet returneres til:

Navn	Adress	Telefon
SR-Eiendom, Stavanger	Postboks 218, 4001 Stavanger	

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	15	628		Stavanger
2. Hjemmels- haver	Navn Fødselsnummer			
	Stavanger Kommune			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). ☐ eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:
 Nr. 16 pnr. 628
 nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 b.
 Opmålingsseksjonen
 i Stavanger 9/6/89
 e. t.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.
 Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	117/634	21		
2	B	72/634	22		
3	B	68/634	23		
4	B	74/634	24		
5	B	103/634	25		
6	B	200/634	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		634/634	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje/seksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
Uppfyllende tekst					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
29/3-89					
Sted		Stavanger			
Tinglysingsstempel					

Stavanger Kommune

BYGNINGSETATENE

2 APR. 1989

1008 A 571



Attestert kopi av dok.nr. 1989/9102/102
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 15:36

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

30.05.89 09102

BYFOGDEN I STAVANGER

Begjæring om tinglysing

av oppdeling i eierseksjoner

12 APR. 1989

Jnr. 1008 A 571

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn

Adresse

Telefon

SR-Eiendom, Stavanger

Postboks 218, 4001 Stavanger

1. Eiendom

Gnr. 15

Bnr. 628

Fnr.

Kommune Stavanger

2. Hjemmelshaver

Navn Stavanger Kommune

Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringsplanen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringsplanen

eller ☒ seksjoneringsplanen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringsplanen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan, Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:

1. par. 15 bnr. 628 snr. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-21



Attestert kopi av dok.nr. 1989/9102/102
Attestingstidspunkt 2026-08-20 15:36

Side 2 av 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	117/634	21		
2	B	72/634	22		
3	B	68/634	23		
4	B	74/634	24		
5	B	103/634	25		
6	G	200/634	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		634/634	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst					
Dato 29/3-89 Hjemmelshaver(ne)s underskrift					
Sted Stavanger					
Tinglysingsstempel					



Attestert kopi av dok.nr. 1989/9152/102
Attestingstidspunkt 2026-08-21 11:51

Side 1 av 4

DAGBOKFØRT
31.05.89 09152 1
BYFOGDEN I
STAVANGER

SKJØTE

SELMER FURUHOLMEN ROGALAND A/S Som selger
og Stavanger kommune som hjemmelsinnehaver
skjøter og overdrar med dette til
Mikko Hara personnr. 021154
eiendommen gnr. 15, bnr. 628 seksjon nr 2 i Stavanger
, for en kjøpesum stor kr. 892.000,-
---kroneråttehundreogtittitotusen 00/100-----
Salget gjelder nyoppført bygning. Som beregningsgrunnlag for dokumentavgift settes tomteverdien til kr. 100.000,-
Eier av eiendommen plikter medlemskap i velforeningen, og gir avkall på å kunne kreve sameid fellesareal oppløst.
Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge, og ha liggende gate- eller veiskrøning, i henhold til kommunaltekniske normer inn på tomtgrunn der dette er nødvendig eller forutsatt i reguleringsplanen. Herunder forbeholder kommunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger for vann og avløp og elektriske ledninger over eiendommen samt å føre tilsyn med slike ledningsanlegg. Dette gjelder også eksisterende ledninger.
Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.
Hvor Stavanger energiverk har liggende 50 KV kabler har det varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reparasjoner. Terreng høyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrase. Tilsyn med dette påhviler Stavanger energiverk.
Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger energiverk på eiendommen, har ellaget rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger energiverk har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelselskap, master og kabler av enhver art over, eller på eiendommen samt reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.



Attestert kopi av dok.nr. 1989/9152/102
Attesteringstidspunkt 2026-08-21 11:51

Side 3 av 4

2

Stavanger energiverk forbeholder seg rett til vederlagsfritt å plasserer trafokiosk med godkjent adkomst innenfor feltet, samt å føre tilsyn med dette. Plassering av trafokiosk skal avtales med utbygger og godkjennes av energilaget og kommunens myndigheter. Grunn til trafokiosk skal stilles vederlagsfritt til disposisjon for energiverket.

Der hvor støyvoll er innregulert, men ikke opparbeidet, kan arealet mellom byggegrense og regulert veikant disponeres som hageareal. Dette forutsetter at kommunen har rett, men ikke plikt til vederlagsfritt å anlegge og ha liggende støyvoll med tilhørende fyllingsfot inn på tomtegrunn i samsvar med reguleringsplanen.

Foretar kommunen eller Stavanger energiverk arbeider som nevnt i 1. - 6. ledd, plikter den uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Kommunen og Stavanger energiverk plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av arbeidene.

Stavanger, 29,3 1989

Per Wassberg
Christina Frøknipen
for Selmer Furuholmen, Rogaland A/S

Som hjemmelshaver samtykker Stavanger kommune med dette i overdragelsen.

Stavanger, 29,3 1989

STAVANGER KOMMUNE

Stavanger
Ordfører

Stein Andreasen
Ordfører



Attestert kopi av dok.nr. 1992/3294/102
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 15:37

Side 1 av 2

REGISTRERT
5 MARS 1992
BYFOGDEN I STAVANGER
DAGBOKNR: 3294

Doknr. 3294 Tinglyst: 05.03.1992 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Følgende har rett til en merket biloppstillingsplass i Sandtunets felles garasjeanlegg, G.nr. 15 - B.nr. 628 - S.nr. 6 i Stavanger.

G.nr. 15 - B.nr. 628 - S.nr. 1	Godesethagen 32
G.nr. 15 - B.nr. 628 - S.nr. 2	Godesethagen 34A
G.nr. 15 - B.nr. 628 - S.nr. 3	Godesethagen 34B
G.nr. 15 - B.nr. 628 - S.nr. 5	Godesethagen 36B
G.nr. 15 - B.nr. 627	Godesethagen 30
G.nr. 15 - B.nr. 626	Godesethagen 28
G.nr. 15 - B.nr. 625	Godesethagen 26
G.nr. 15 - B.nr. 624	Godesethagen 24
G.nr. 15 - B.nr. 623	Godesethagen 22
G.nr. 15 - B.nr. 622	Godesethagen 20
G.nr. 15 - B.nr. 621	Godesethagen 18
G.nr. 15 - B.nr. 620 - S.nr. 1	Godesethagen 16A
G.nr. 15 - B.nr. 620 - S.nr. 2	Godesethagen 16B
G.nr. 15 - B.nr. 635 - S.nr. 1	Godesethagen 14A
G.nr. 15 - B.nr. 634 - S.nr. 1	Godesethagen 12A
G.nr. 15 - B.nr. 633	Godesethagen 10
G.nr. 15 - B.nr. 632 - S.nr. 1	Godesethagen 8A
G.nr. 15 - B.nr. 632 - S.nr. 2	Godesethagen 8B
G.nr. 15 - B.nr. 631	Godesethagen 6
G.nr. 15 - B.nr. 630	Godesethagen 4
G.nr. 15 - B.nr. 629	Godesethagen 2

Investeringer, oppgraderinger og vedlikehold i forbindelse med garasjeanlegget, skal kun belastes de andelseierne som disponerer plass i garasjeanlegget og i forhold til det antall parkerings plasser den enkelte disponerer.

Stavanger, 04.12.91

Per Wassberg.....for Selmer Furuholmen
A/L Sandtunet

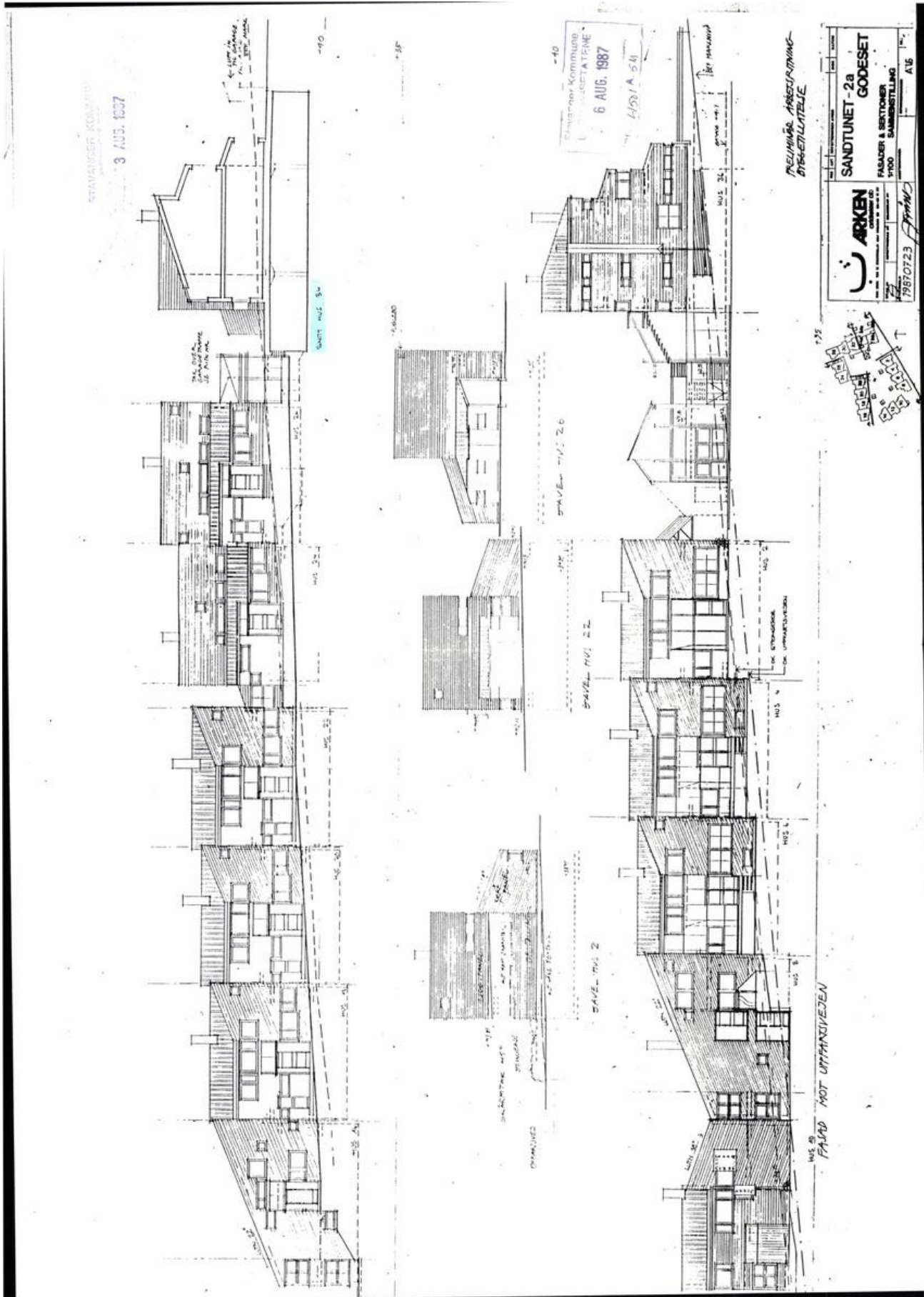
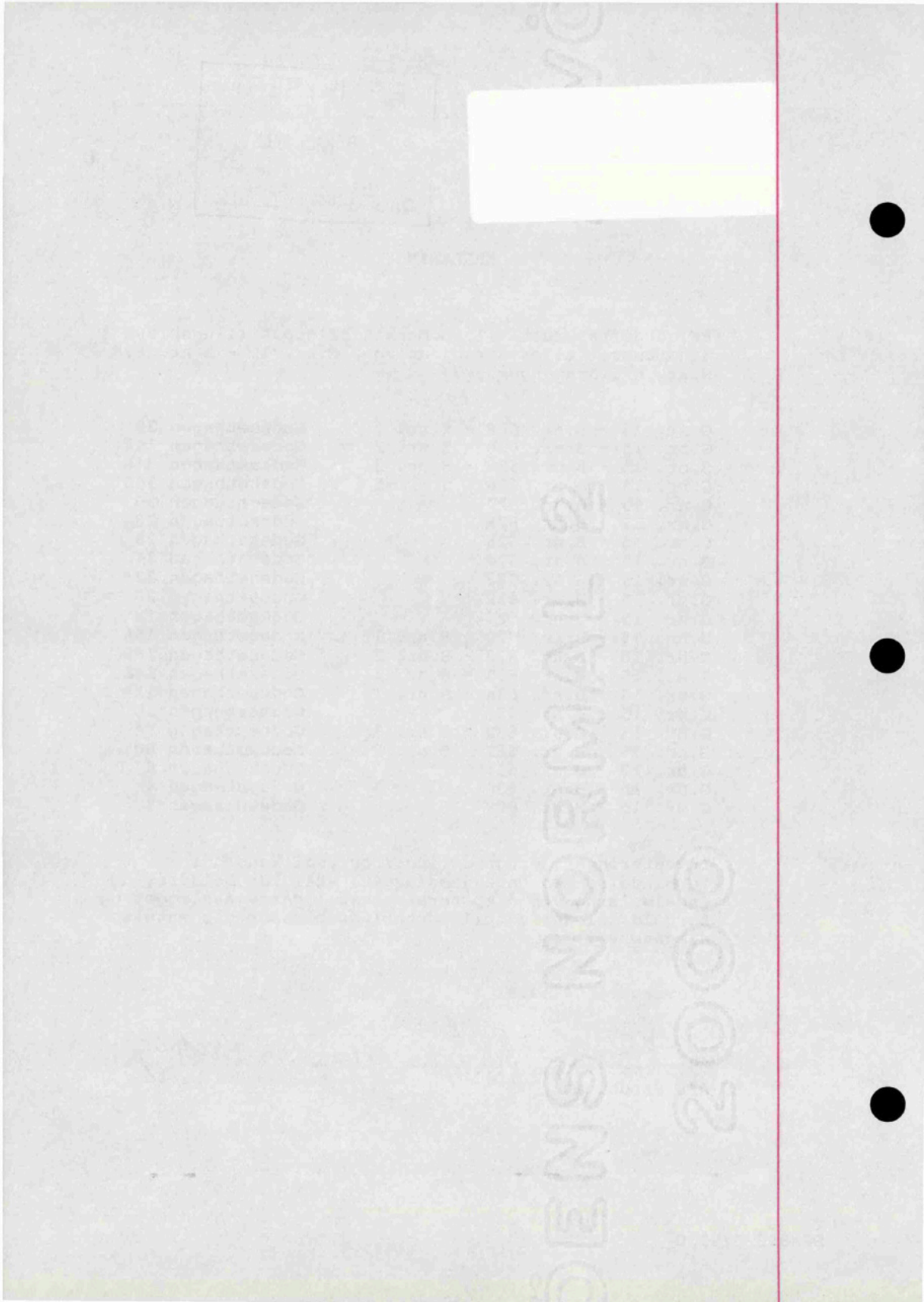
Anne Karin Berlaug

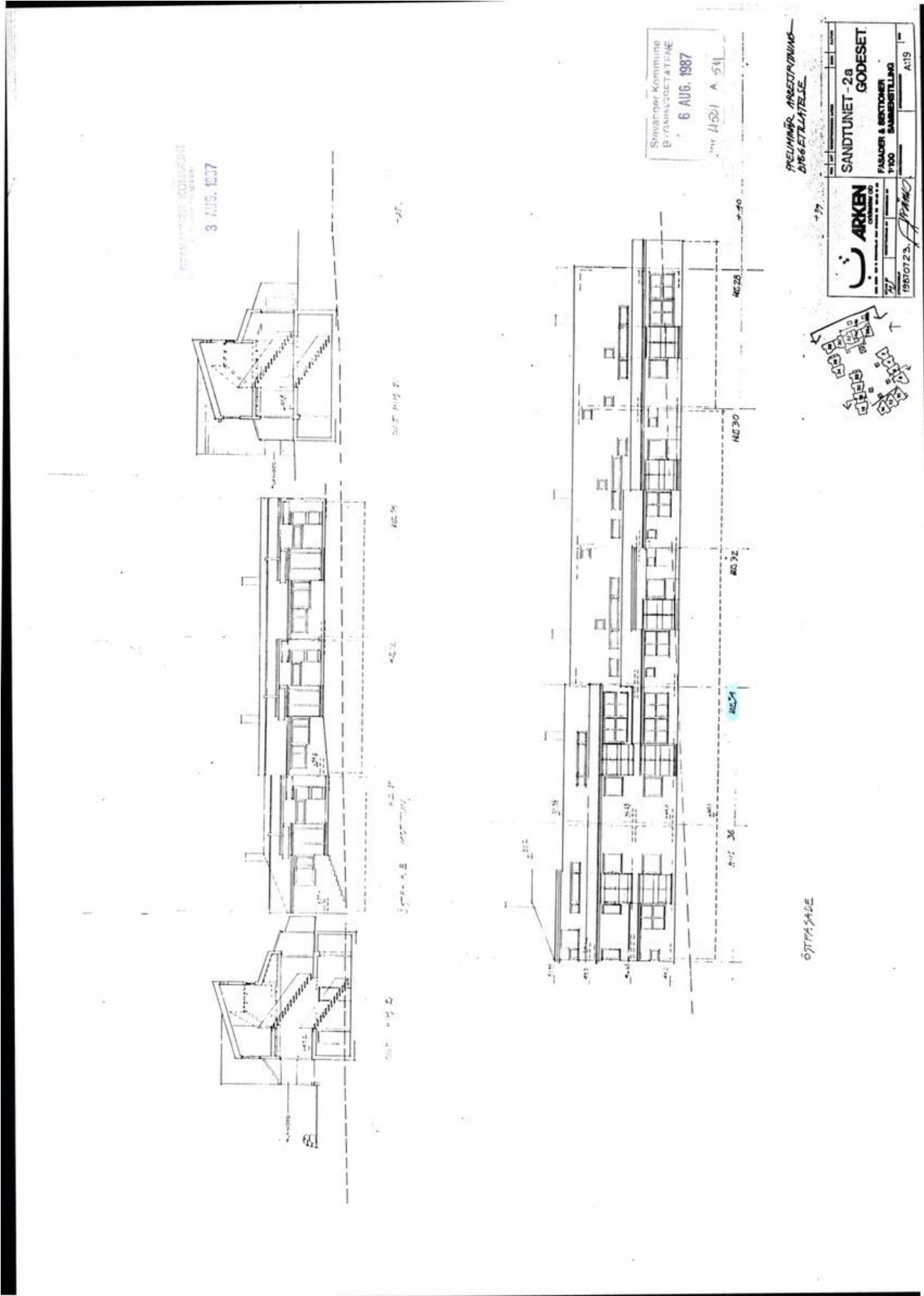
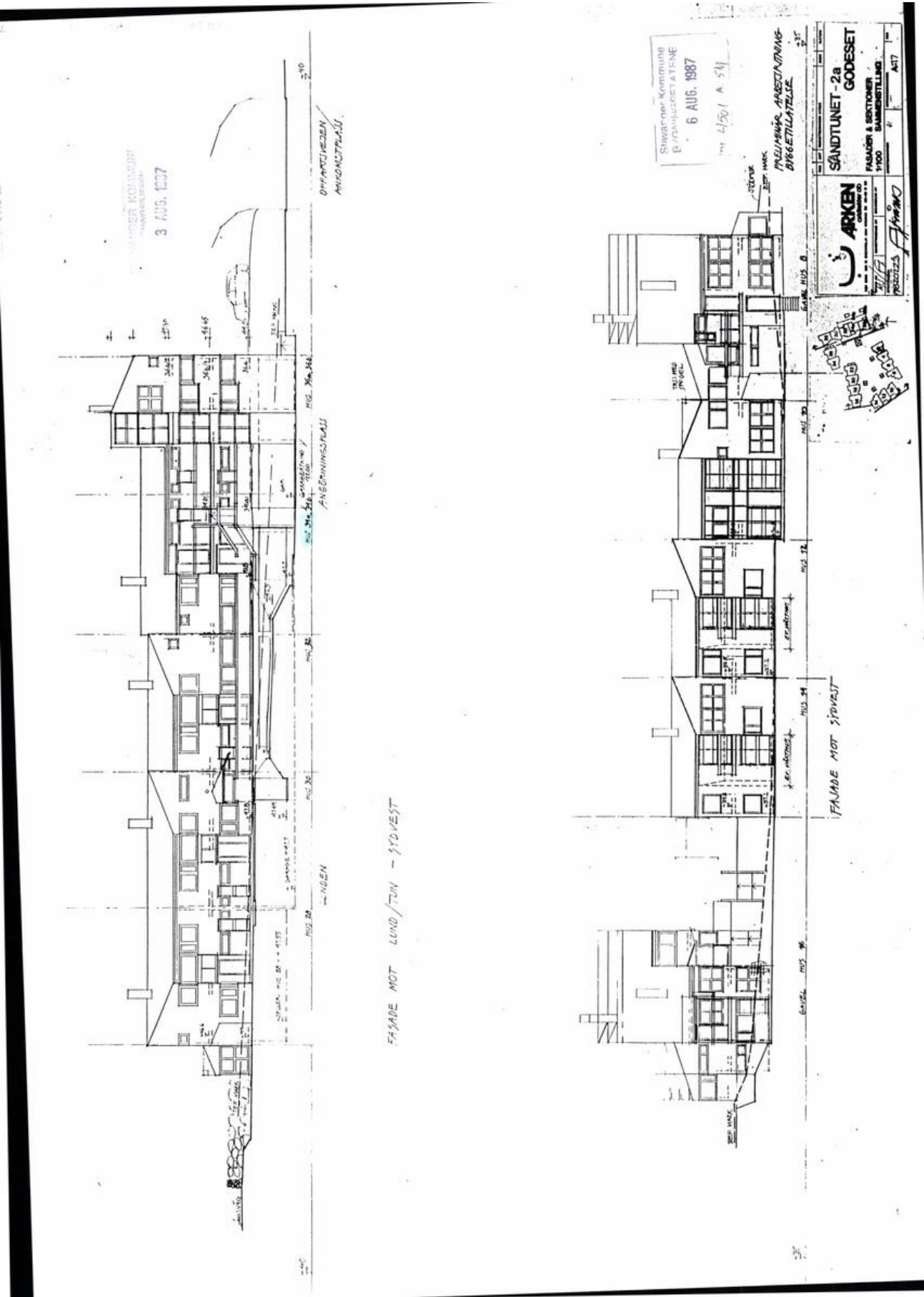
DPK993/079930

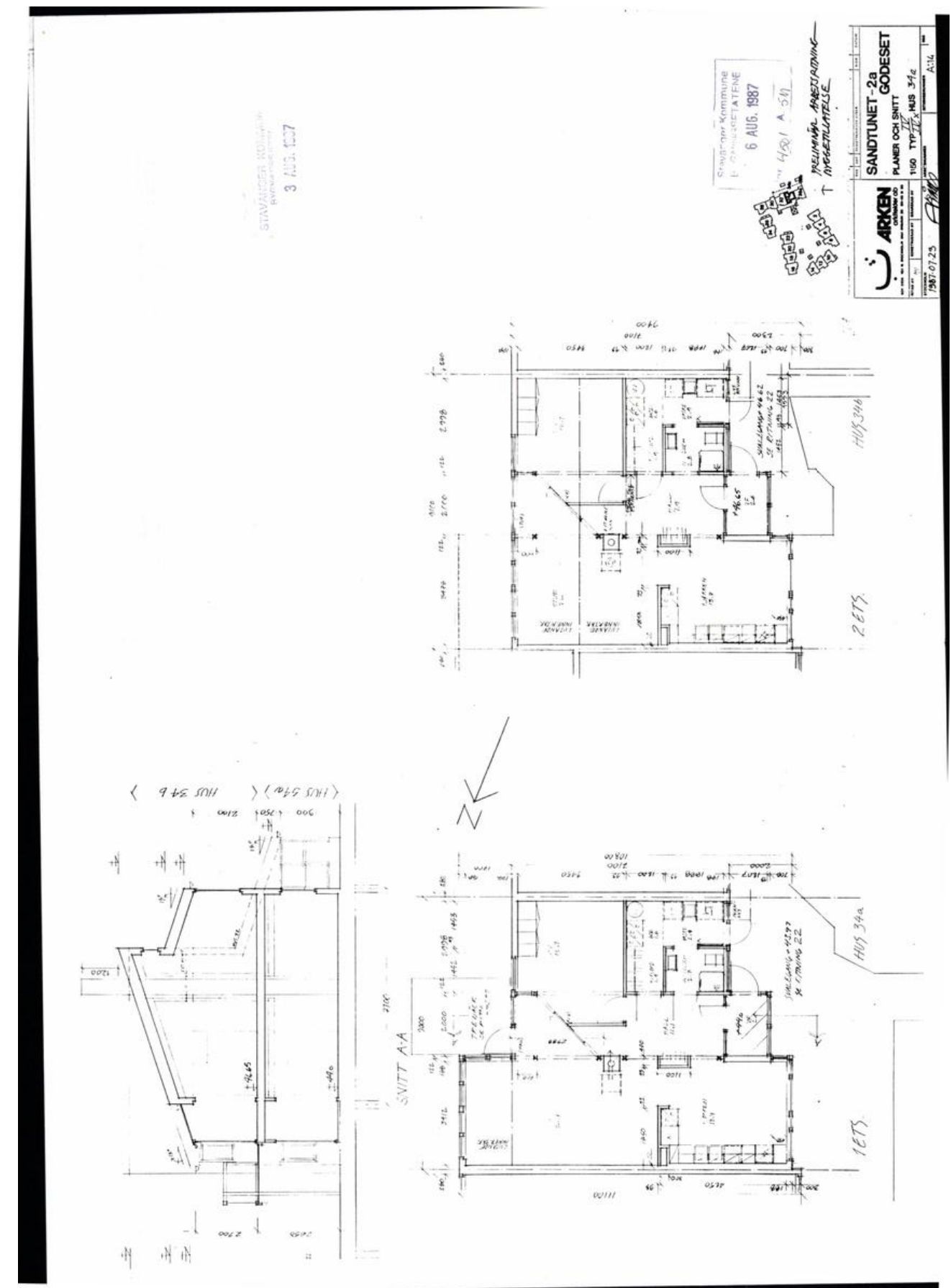
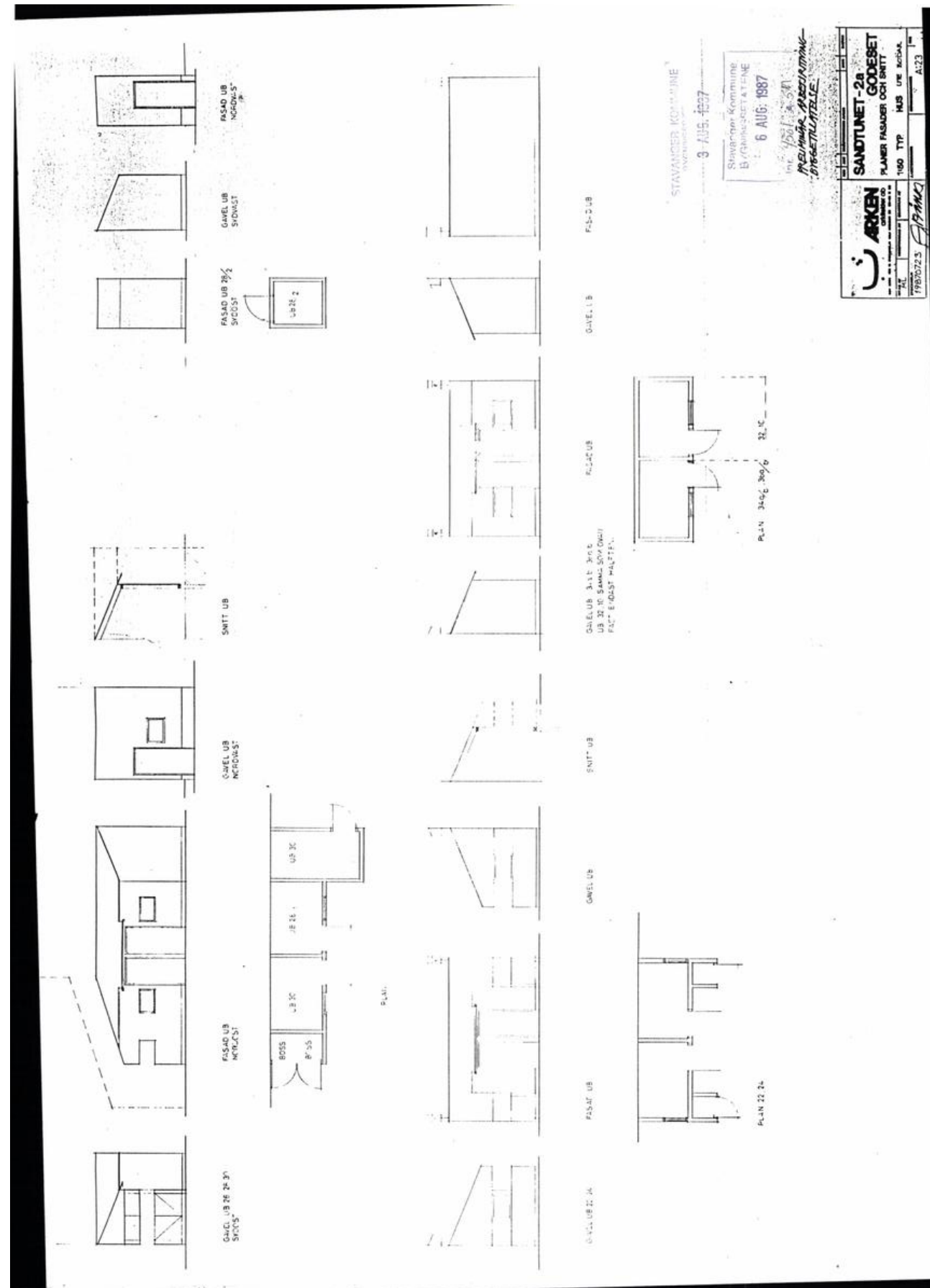


Attestert kopi av dok.nr. 1992/3294/102
Attestingstidspunkt 2026-08-20 15:37

Side 2 av 2









STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 21

Ref: KV/ako
Jnr: A. 511

Stavanger, 08.06.88

Selmer Furuholmen
Tanke Svilandsgt. 55

4007 STAVANGER

Gnr 15 Bnr 620-635 Godesethagen 2-36

GNR. 15, BNR. 260, GODESTH FELT 2A GATE 3387 NR. 2-36

Rapport ra befaring ved bygningskontrollen. Følgende mangler ble notert:

1. Terreng skal planeres med fall fra hus.
2. Platonplater på utsiden av grunnmur avsluttes med list.
3. Barnesikring av vindu i 2. etg.
4. Etterisolering av kjellervegger.
5. Ventilasjon av badrom.
6. Rekkverk på utvendige trapper/vange mangler.
7. Rekkverk utført med trådglass må festes.
8. Feierattest for pipe/ildsted fra feiervesenet.
9. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget.
10. Ventilasjon av garasje.

Påpekte mangler må være utført innen 01.08.88.

Brukstillatelse vil bli utstedt når feierattest foreligger, ferdigattest når alle manglene er utført.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Kjell Viste
Kjell Viste

Feierattest er utstedt 15.07.88 og denne rapport gjelder dermed som midlertidig brukstillatelse.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 20. juli 1988

Reidar Haukali

kv/godeseth,,71

Jonas Malmei
Jonas Malmei

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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 henvedelse. 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

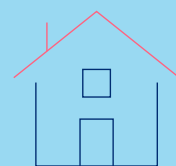
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Godesethagen 34A, 4034 STAVANGER. Gnr. 15, bnr. 628, snr. 2 i Sandtunet SA, oppdragsnr.: 1220260102
Megler: Stephan Michael Erichsen, mobil: 98089403, e-post: erichsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
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

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

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

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

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

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

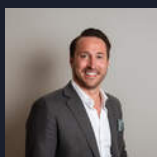
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Stephan Michael Erichsen

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola

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