

# PROAKTIV



GODESETHAGEN 11



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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



## GODESET

Flott rekkehus med carport, terrasse, 3 soverom i et attraktivt område.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Godesethagen 11, 4034  
STAVANGER

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 15, bnr. 641, i Stavanger  
kommune

**Prisantydning:** 5.450.000,-

**Omkostninger:** 155.500,-

**Totalpris:** 5.605.500,-

**Kommunale avgifter:** 17.978,- per år.

**Boligtype:** Rekkehus

**Byggeår:** 1988

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 137 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 130 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Carport  
Se under pkt. diverse.

**Tomt:** 153.1 m<sup>2</sup> eiet tomt.

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	105		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frode Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"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."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



**Kay Stian Espeland**  
Daglig leder  
**Mobil:** 928 11 315  
**E-post:** kse@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Stavanger  
**Telefon:**  
Stavanger Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 813 285 312

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Stavanger

**Beliggenhet**  
Stavanger sentrum

**Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

**Tlf.:** 51 52 75 75

**E-post:**  
stavanger@proaktiveiendom.no

### PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



# GODESET

*Kommune: Stavanger / Område: 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

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Godeset, i overgangen mot Forus - et område som kombinerer rolige boligomgivelser med nærhet til et av regionens største arbeids- og næringsområder. Her bor man praktisk til med kort vei til både hverdagslige servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Det er også kort vei til arbeidsplasser blant annet Equinor og FOMO

Området er særlig godt tilrettelagt for barnefamilier, med flere barnehager i nærområdet og kort vei til Godeset skole. Det finnes også flere ungdomsskoler og videregående skoler innen rimelig avstand, blant annet på Gausel og i Stavanger/Sandnesområdet. Dette gjør hverdagen enkel og oversiktlig for både små og store familier.

For daglige innkjøp og servicetilbud ligger både Forus og



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Godesetbakken Linje X31	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Gausel stasjon Linje L5	25 min 🚶 2 km
✈️ Stavanger Sola	11 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚗 9.9 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Storaberget PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Coop Extra Petroleumsveien Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.9 km

## VARER/TJENESTER

📺 Tvedtsenteret	13 min 🚶
🏪 Apotek 1 Forus	10 min 🚶

## SPORT

⚽ Jegerveien balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Godesetdalen balløkke Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 MOVA Forus	4 min 🚶
🏊 SATS Forus	12 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

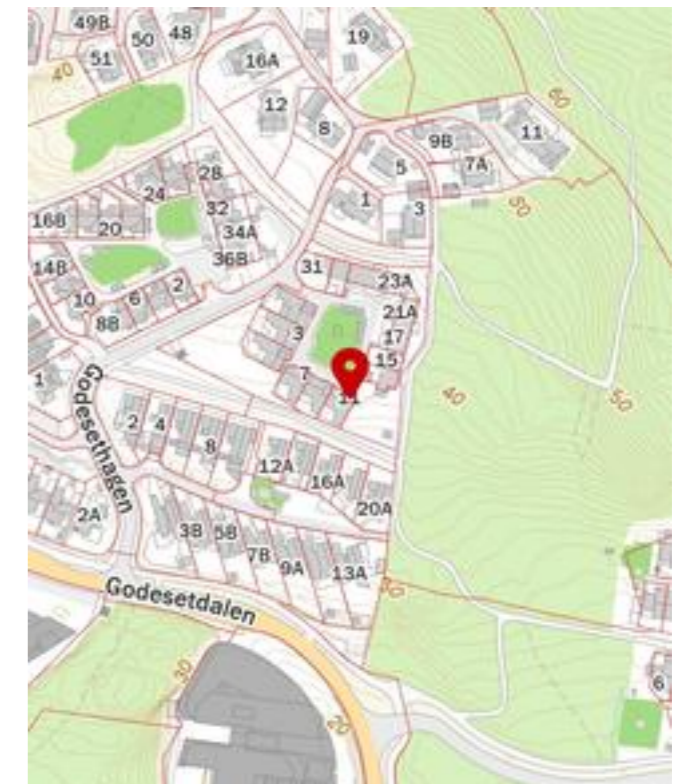
🚗 Extra Petroleumsveien	10 min 🚶
-------------------------	----------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



nærliggende sentre som Kvadrat, IKEA og Tvedtsenteret er kort kjøretur unna. Her finner man et bredt utvalg av butikker, spisesteder og tjenester. I tillegg ligger det flere dagligvarebutikker, treningssentre og servicetilbud i nærområdet.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser som gir enkel tilgang mot Stavanger sentrum, Sandnes og øvrige bydeler. Det er bussholdested like ved med forbindelse til Stavanger

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

som tar ca 30 min med hyppige avganger. For pendlere er beliggenheten spesielt gunstig med rask adkomst til E39 og hovedfartsårer i regionen.

Nærområdet byr på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til grøntområder, turstier og friområder i Godeset- og Gauselområdet, som gir gode muligheter for både korte kveldsturer og lengre helgeturer. I tillegg finnes det flere idrettsanlegg blant annet Knudamyrå, balløkker og organiserte fritidstilbud for barn og unge.

Samlet sett er Godesethagen et sentralt, praktisk og familievennlig boligområde med en god balanse mellom bynær beliggenhet, servicetilbud og tilgang til natur og rekreasjon.

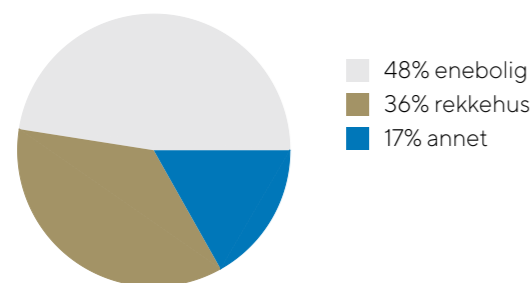
#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehus og leiligheter.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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

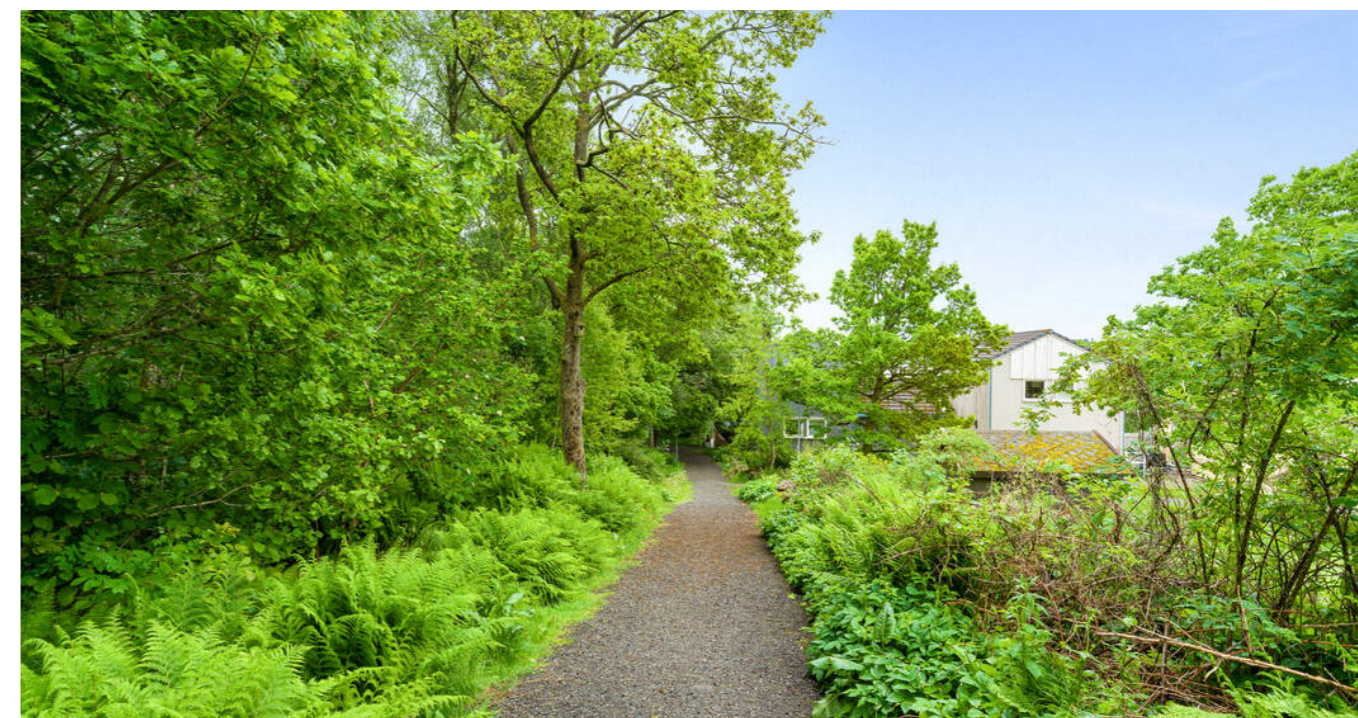


#### SKOLER

Godeset skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	8 min 0.7 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	13 min 1 km
Tryggheim Forus vgs	9 min
Jåttå videregående skole	9 min

#### BARNEHAGER

Mariamarka barnehage (1-5 år) 51 barn	11 min 0.9 km
Gautesete barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	12 min 0.9 km



# VELKOMMEN TIL GODESETHAGEN 11

Bboligen har carport, terrasse og det er flotte uteområder.

## Parkering

Carport  
Se under pkt. diverse.

## Tomtestørrelse

153 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

eiet tomt.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og plater.

Deler av kledningen er fra 2023.

Vinduer fra 1987, 2017 og 2023.

Malte trevinduer fra 1987 og ett vindu i stuen fra 2017.

### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

### TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Tomteforhold > Terrengforhold

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer 1987 og 2016

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse





# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholde

1 etg.: Entré, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2  
Underetasje: Bod, stue, tv-stue, vaskerom, bad, soverom

"Hobbryom/TV-stue" er i originale plantegninger definert som "kjeller". Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 71 kvm  
Total BRA: 71 kvm

1. etasje  
BRA-i: 59 kvm  
BRA-e: 7 kvm  
Total BRA: 66 kvm

Terrasse- og balkongareal: 38 kvm

Bod i carport og utvendig bod.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 Godesethagen 11 - et flott rekkehus med carport, terrasse, 3 soverom i et attraktivt område. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Godeset, i overgangen mot Forus - et område som kombinerer rolige boligomgivelser med nærhet til et av regionens største arbeids- og næringsområder. Her bor man praktisk til med kort vei til både hverdagslige servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Boligen har en unik planløsning og er arkitetktegnet for Bygg for fremtiden. I det man trør inn over dørkarmen blir man møtt av en lys og innbydende gang med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det god plass til sko, votter/luer, kildesortering og det er sokkulsuffer under.

Stuen er lys og fin med store vindusflater. Her er det god plass til sofa, TV og annet møblement. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 38 kvm med sol fra formiddag til ettermiddag. Her er det god plass til grill samt utemøbler, og dette er et herlig samlingspunkt når man har venner og familie på besøk. Terrassen er kun åpen mot sør, noe som gir en lun og skjermet atmosfære. Det er en ekstra oppholdssone under messaninen som er en forlengelse av stuen. Her er det integrerte bokhyller under trappa og god plass til annet møblement.





Tar vi trappen opp, finner man et stilrent kvalitetskjøkken fra Norema. Kjøkkenet har glatte fronter i en delikat lys mintfarge, med rikelig skap- og benkeplass samt god plass til spisebord. Kjøkkenet er utstyrt med praktiske foldedører på overskapene, som gir enkel tilgang til skapene uten at dørene opptar unødig plass når de står åpne. Det er i tillegg dekon benkeplate som tåler varme, Quooker (uten cube), samt sokkelskuffer.

I første etasje finner man også to gode soverom samt et bad. Soverommene er begge store, med god plass til dobbeltseng, og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor - alt etter behov. Badet ligger praktisk til mellom soverommene. Badet har fliser på gulv med varmekabler, og er innredet med servant, toalett og badekar - perfekt etter lange dager.

I underetasjen har man hovedsoverommet, bad, vaskerom og et hobbyrom (ikke godkjent). Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. Under vinduene er det utstyrt med skoskap/sittebenk. Fra soverommet har man tilgang til et romslig bad. Badet har fliser på gulv med varmekabler, og er innredet med dusjhjørne, servant og toalett. Det er i tillegg et ekstra hobbyrom som har flere muligheter - alt etter behov.

Alt i alt er dette et flott rekkehus i attraktive omgivelser, med gode kvaliteter både inne og ute. Velkommen til visning!

#### **Oppvarming**

Varmekabler på gulv på bad.  
Varmepumpe.  
Ellers elektrisk.

# STUEN

Stuen er lys og fin med store vindusflater. Her er det god plass til sofa, TV og annet møblement.



# OPPHOLDSSONE

Det er en ekstra oppholdssone under messaninen som er en forlengelse av stuen. Her er det integrerte bokhyller under trappa og god plass til annet møblement.



# TERRASSE

Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 38 kvm med gode solforhold. Her er det god plass til grill samt utemøbler, og dette er et herlig samlingspunkt når man har venner og familie på besøk.





## HOVEDSOVEROM OG BAD

Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, garderobeskap og annet møblement. Under vinduene er det utstyrt med skoskap/sittebenk. Fra soverommet har man tilgang til et romslig bad.



BADET HAR FLISER PÅ  
GULV MED VARMEKABLER



Det er i tillegg et ekstra hobbyrom  
(ikke godkjent) som har flere  
muligheter - alt etter behov.





## KJØKKEN/SPSIESTUE

Tar vi trappen opp, finner man et stilrent kvalitetskjøkken fra Norema. Kjøkkenet har glatte fronter i en delikat lys mintfarge, og det er rikelig med skap- og benkeplass. Dekton benkeplaten tåler varme.



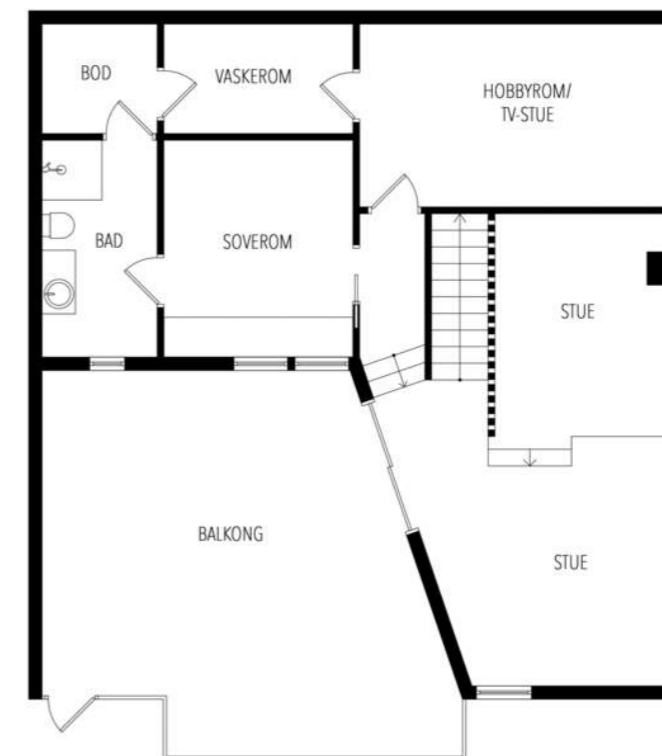
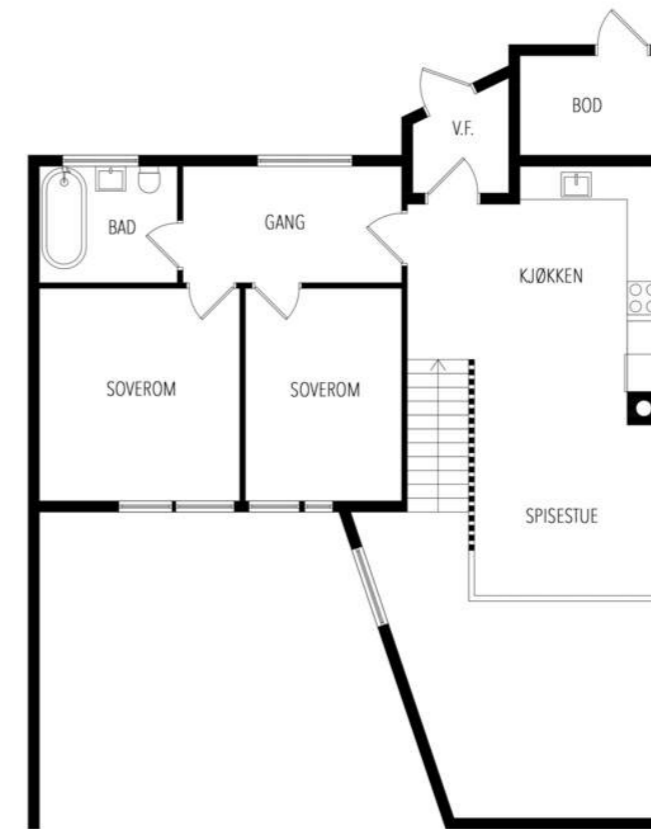


## 2 SOVEROM OG BAD

Soverommene er begge store, med god plass til dobbeltseng, og passer perfekt som gjesterom, barnerom eller hjemmekonto. Badet har fliser på gulv med varmekabler, og er innredet med servant, toalett og badekar.



# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

1.168.326,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.673.302,- for 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Kommunale avgifter

17.978,- for 2026

### Info eiendomsskatt

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

### Info formuesverdi

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

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

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

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

### Andre utgifter

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

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

### Diverse

Det foreligger et sameie knyttet til carportene, Tårntunet Velforening.

Medlemskontingent for 2026 er kr 4 300,-.

Kontingenten dekker blant annet forsikring av garasje og utebod med tilhørende utstyr, løpende avtale for plenklipping, strøm til fellesgarasje og utebelysning, bankgebyrer, utskifting av flagg og vimpler ved behov, beplantning og bark, samt vedlikehold som maling av felles rekkverk, bod m.m.

Se vedlagt dokument i prospekt for ytterligere detaljer.

"Hobbryom/TV-stue" er i originale plantegninger definert som "kjeller". Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres oppmerksom på at tidligere vindu i veggen mellom soverom og kjøkken er tettet igjen. Det har oppstått et mindre innsøkk der vinduet tidligere var, synlig både fra kjøkkenet og soverommet.

Utstyr:

- Quooker på kjøkken med kokende vann medfølger salget - men ikke cube(egen beholder som kan kobles sammen med kranen)
- Praktiske foldeskapdører på overskapene på kjøkken
- Sokkelskuffer på kjøkkenet, under garderoben på gangen og under skapene under trappa.
- Stue - Louis Poulsen taklampe medfølger ikke
- Soverom - skoskap/sittebenk under vinduene

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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:

1103/15/641:  
31.05.1989 - Dokumentnr: 9159 - Erklæring/avtale  
PLIKTIG MEDLEMSKAP I  
HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

31.05.1989 - Dokumentnr: 9159 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Elektriske kraftlinjer

21.04.1989 - Dokumentnr: 6756 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1103 Gnr:15 Bnr:239

### Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål og er i hensynsone for "andre sikringssoner". Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner

Id 1057B2AB

Navn GODESET

Id 1057

Navn Godeset

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. 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

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

5 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
 136 250,00 (Dokumentavgift)  
 260,00 (Panteattest kjøper)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
 137 600,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
 155 500,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
 5 587 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
 5 605 500,00 (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 overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse 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 bygningsstrykings 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-nummeret av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 nettannonse på "gi bud" knappen eller

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

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

**Eier**

Janne Amundsen  
 Anders Amundsen

**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

## Kjerneinformasjon

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 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 125 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 7 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 20 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 11 900,00, Visning ubegrenset kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 56 600.

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

Totale kostnader kr. 57 741.

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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.

### 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.

**Dato salgsoppgave**  
8.6.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling  
AS



## Egenerklæring

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER

31 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Godesethagen 11	Godesethagen 11	

### 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?

2017

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.

Hele perioden, 9 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

### Informasjon om selger

Selger

Amundsen, Anders

Selger

Amundsen, Janne Horpestad

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Oppussing bad forrige eier

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge bad pusset opp av forrige eier i 2008. Det er bekreftet at jobb ble gjort av faglærte men ikke hvilket firma.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

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

Oppussing ved overtagelse

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny innvendig trapp, rekkverk, glassvegg og spilevegg på messanin. Helseparking og maling av vegger. Satt inn og skiftet vindu kjøkken og stue.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Byggmester Egil Knudsen AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**  
 Kledning, vindu og verandador

4.2.2 **Årstall**  
 2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Skiftet vindspærreduk og kledning på østvendt vegg. Skiftet vindu på alle tre soverom. Skiftet verandador.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Treverket AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
 Arbeid ved oppussing overtagelse
- 10.1.2 **Årstall**  
 2017

Side 3



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Nye stikkontakter og belysning installert i forbindelse med oppussing i 2017, blant annet kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 ElektroPro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**  
 Varmepumpe

10.2.2 **Årstall**  
 2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Opplegg av utvendig stikkontakt til varmpumpe.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Kreatel AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
 Oppussing ved overtagelse
- 13.1.2 **Årstall**  
 2017
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Arbeid på innvendig rør på kjøkken og bad i forbindelse med oppussing 2017.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Hinna Rør AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 4



Ja  Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**  
Tilkobling Quooker

13.2.2 **Årstall**  
2023

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Tilkobling av Quooker / Cube under vask på kjøkken.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Reyrr AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

**Ventilasjon og oppvarming**

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Varmepumpe

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innstallering av varmpumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Coop Obs Bygg Forus

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?**

Side 5



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?**

Mindre tilfelle av maur på bad nede for noen år tilbake, men behandlet av faglærte (Rentokil) og har ikke hatt problem etter.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Forrige eier har opplyst om: Litt fuktannelser i første etasje ved innflytting i 2006, ikke siden. Mindre tilfelle av svertesopp på klesrom i 2020. Det ble behandlet og vi byttet fra garderobeskap med tett bakvegg til veggmontert oppbevaringssystem. Har ikke hatt problem siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

**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 sjanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Side 6



Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Terrasse med fastmonterte blomterkasser er gjort på egen innsats.

Enkelte steiner i støttemuren foran terrassen er noe forskjøvet. Forholdet var til stede da vi overtok boligen, og er ikke vesentlig endret i vår eiertid.

Kjøkken skiftet ut ved overtagelse 2017.

#### 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 32279937

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Janne Horpestad Amundsen	2026-05-31	Anders Amundsen	2026-05-31
Identification		Identification	
 Janne Horpestad Amundsen		 Anders Amundsen	



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Janne Horpestad Amundsen	31/05-2026 22:06:56	BankID OIDC High
Anders Amundsen	31/05-2026 22:04:54	BankID OIDC High

## Tilstandsrapport

takstkompaniet

Rekkehus

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER STAVANGER kommune

# gnr. 15, bnr. 641

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 130 m<sup>2</sup>

Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 22514-1053

Eiendomsverdi ref nr: AN1505

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS

Takstingeniør: Ole Gunnar Tørresen



takstkompaniet

Medlem av



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.

## Takst-kompaniet AS

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER  
takstkompaniet

## 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
- tilleggbygg 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
- løsrør slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 26

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørresen

Uavhengig Takstingeniør

Olegunnar@takstkompaniet.com

919 18 853



NITO

takstkompaniet

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

**T**

Tiltak under kr 20 000

**T**

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

**T**

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

**T**

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

**T**

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 4 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.

Viktig informasjon til kjøper:

Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.

TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.

Rørnett og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.

Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

### Rekkehus - Byggeår: 1988

#### UTVENDIG

Pappshingel av ukjent alder.

Nedløp og beslag fra byggeår.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og plater.

Kledningen er inspirert fra bakkenivå.

Deler av kledningen er fra 2023.

Sperrekonstruksjon som er gjenbygget.

Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.

Siden konstruksjonen ikke er undersøkt, kan det foreligge vesentlige skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.

Vinduer fra 1987, 2017 og 2023.

Malte trevinduer fra 1987 og ett vindu i stuen fra 2016.

Vinduet over kjøkkenet er ikke inspirert, da dette er plassert på taket.

Det anbefales at dette vinduet skiftes i nærmeste fremtid etter samtale med eier, da det er værslitt og har påbegynnende skader på karm.

Vinduer fra 1987 nede i stuen er værslitte og modne for utskifting.

Malt hovedytterdør.

Skyvedør ut av stue i tre.

Tre terrasse rett ut av stue.

Steintrapp ned fra terrasse.

#### INNENDIG

1 etasje:

Laminat, korkgulv og belegg på gulv.

Malte plater på vegger og tak.

Knirk og ujevnheter forekommer, noe som anses som normalt i henhold til alder.

Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal brukslitasje kan være subjektiv.

Betongdekke og trebjelkelag.

Tretrapp.

Malte glatte dører.

Normal slitasje i henhold til alder.

Rom under terreng:

Laminat, teppe og belegg på gulv.

Malte plater og betong på vegger.

Malte plater i tak.

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

#### VÅTROM

Bad 1 etasje:

TEK 1997 - 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Malte plater på vegg og tak.

Fliselagt gulv med varmekabler.

Belegg under fliser som er synlig med oppkant ved innerdør. 1 cm fall på 1,5 meter.

Sluk og membran er av ukjent utførelse, da det ikke var mulig å flytte badekaret for å kontrollere sluket.

Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Elektrisk styrt vifte.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Vaskerom kjeller:

Byggeforskrifter før 1997.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er etablert belegg på gulv med gulvsluk.

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 5 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Beskrivelse av eiendommen

Tilnærmet flatt gulv med lokalt fall rundt sluk.

Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning. Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt-%).

Bad kjeller:  
TEK 1997–2010

Ingen dokumentasjon foreligger.  
Malte plater på vegg og himling.  
Fliser på vegg i dusjhjørne.  
Fliselagt gulv med varmekabler.  
1 cm fall på ca. 1,6 meter.  
Topp terskel til sluk er ca. 8 cm, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen.  
Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Servant, toalett, dusjvegger/hjørne.

Mekanisk avtrekk

Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning. Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt-%).

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Benkeplate av komposittbasert materiale.  
Fronter med glatt utførelse.  
Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og kokende vann-kran (cooker).  
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Kobberrør er besiktiget ved varmtvannsbereider på vaskerom.  
Stoppekran er lokalisert ved bereder.

Avløpsrørne er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.  
Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av at funksjonen er ivarettatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk på bad og vaskerom i kjeller.

Varmepumpe.

Det elektriske anlegget antas å være fra byggeåret, da eier ikke har kjennskap til anleggets alder eller historikk før overtakelse av boligen.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Ukjent byggegrunn  
Drenering fra byggeår.  
Betonggrunnmur.

Det er ukjent type vann og avløpsledninger.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Rekkehus**

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremvist.

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

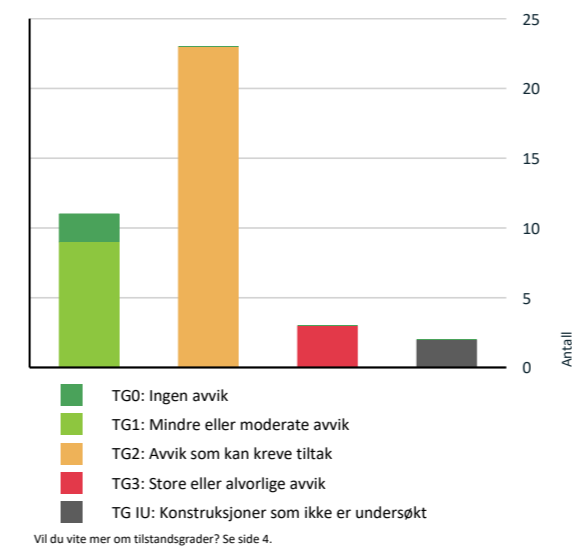
Side: 6 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

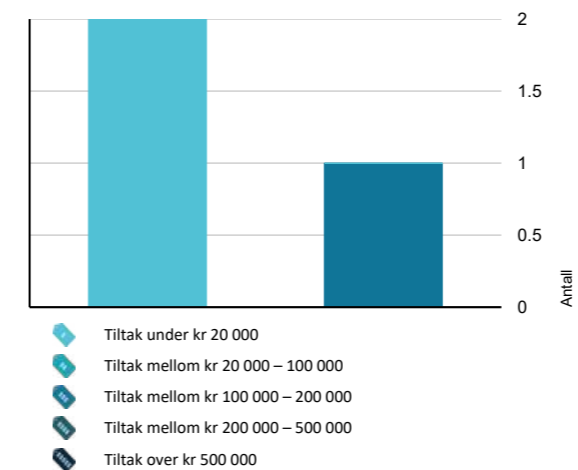
TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer 1987 og 2016 [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 7 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Sammendrag av boligens tilstand

- [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side](#)
- [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side](#)
- [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side](#)
- [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side](#)
- [Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

Byggeår  
1988

#### Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Ny trapp, kjøkken og maling/sparkling av overflater.
2023	Modernisering	Ny kledning på deler av bolig. Ny skyvedør og bytting av diverser vinduer.

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Pappshingel. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.

Videre bør mose fjernes og slitasje utbedres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Pappshingel brytes gradvis ned over tid som følge av eksponering for vær, vind, UV-stråling og temperaturvariasjoner. Med økende alder kan materialet tørke ut, miste fleksibilitet og få sprekker eller andre slitasjeskader som kan redusere taktekingens evne til å lede bort vann. Skjøter, innfestinger og detaljer rundt gjennomføringer er spesielt utsatt for aldring og kan medføre økt risiko for vanninntrengning over tid.

Taktekingen har begrenset restlevetid og utskifting må påregnes i overskuelig fremtid. Samtidig bør undertakets tilstand vurderes nærmere i forbindelse med fremtidig takfornyelse.



#### TO 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av takrennene for å hindre lekkasjer, da dette kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur.



Lekkasje fra overgang nedløpsrør.

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



Nedløpsrør er klemt sammen.

### 1 TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning og plater.  
Kledningen er inspisert fra bakkenivå.

Deler av kledningen er fra 2023.

### 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Sperrekonstruksjon som er gjenbygget.  
Utførelse med hensyn til lufting/ventilasjon mellom isolasjon og undertak kan derfor ikke vurderes.  
Siden konstruksjonen ikke er undersøkt, kan det foreligge vesentlige skjulte avvik som ikke er avdekket i denne rapporten.

#### Begrunnelse:

- Konstruksjonen er ikke inspisert.
- Tak og loft er utsatte bygningsdeler med risiko for fukt- og råteskader.
- Eventuelle skader utvikles ofte skjult over tid.

#### Konsekvens:

- Fuktskader og råte i bærende konstruksjoner.
- Redusert bæreevne.
- Følgeskader til underliggende rom.
- Behov for omfattende og kostbare utbedringer.

#### Tiltak:

- Ved kjøp bør det tas høyde for usikkerhet og mulig behov for tiltak.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### 1 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer fra 1987, 2017 og 2023.

### 1 TG 2 Vinduer 1987 og 2016

#### Beskrivelse

Malte trevinduer fra 1987 og ett vindu i stuen fra 2016.  
Vinduet i stuen fra 2016 har forhøyet fuktnivå.

Vinduet over kjøkkenet er ikke inspisert, da dette er plassert på taket.  
Det anbefales at dette vinduet skiftes i nærmeste fremtid etter samtale med eier, da det er værslitt og har påbegynnende skader på karm.

Vinduer fra 1987 nede i stuen er værslitte og modne for utskifting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er registrert utett fug ved vindu i stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Det anbefales å tørke ut fuktig treverk i vinduskonstruksjonene og deretter etterbehandle overflatene med egnet grunning og maling eller annen trebeskyttelse. Dette er nødvendig for å sikre tilstrekkelig fuktmodstand og hindre videre nedbrytning av materialene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre råteskader og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Det er registrert utett fug ved vindu i stue.

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



Vindu på tak over kjøkkenet.

### 1 TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Malt hovedytterdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Ytterdøren tar i karmen, noe som kan gjøre den vanskelig å åpne eller lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdøren bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten motstand, og tettes mot karm for å hindre kaldtrekk.  
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, økt energiforbruk og redusert komfort i boligen.

### 1 TG 1 Skyvedør

#### Beskrivelse

Skyvedør i malt tre.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Tre terrasse rett ut av stue.

### 1 TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Steintrapp ned fra terrasse.

## INNSENDIG

### 1 TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat, teppe, korkgulv og belegg på gulv.  
Malte plater på vegger og tak.  
Knirk og ujevnheter forekommer, noe som anses som normalt i henhold til alder.  
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hakk i gulvet ved kjøkkenet.  
Riss i taket over spisebordet.  
Manglende gulvlister i diverse rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater kan utbedres eller skiftes der det er hakk i gulv og riss i tak, for å unngå videre forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Kjøper bør være oppmerksom på at slitasje kan medføre økt behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Manglende gulvlister bør monteres for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat, samt redusere risiko for skader på vegg- og gulvflater.



Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 11 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betongdekke og trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt 17 mm høydeforskjell i gang ved soverom i 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Laminat, teppe og belegg på gulv.  
Malte plater og betong på vegger.  
Malte plater i tak.

Rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Kravet er at treverk som inngår i byggverk ikke skal ha et fuktinnhold over 20 vektprosent, og maksimalt 15 vektprosent i konstruksjoner som er spesielt utsatt for høy fuktbelastning, for å redusere risikoen for soppangrep og råte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Målingene viser et fuktnivå som ligger på grensen av det akseptable for rom under terreng. Konstruksjonen bør derfor holdes under oppsyn for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.

Ved vedvarende høyt fuktnivå kan det oppstå muggvekst, sverting eller ødeleggelse av materialer, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.



### TO 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Tretrapp.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små hakk i trinnene på tretrappen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hakkene i trinnene for å forhindre ytterligere slitasje.



### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte glatte dører.  
Normal slitasje i henhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 12 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innerdøren til soverommet i 1. etasje tar i karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innerdøren til soverommet i 1. etasje bør justeres slik at den går fritt i karmen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert funksjonalitet.

### VÅTROM

#### 1.ETASJE > BAD

##### Generell

#### Beskrivelse

TEK 1997 - 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### 1.ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje ved veggen der badekaret står inntil. Dette medfører økt risiko for fuktskader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom badekaret brukes til stående dusjing, øker risikoen for at vindu og veggflater utsettes for fukt og påfølgende skader.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen dersom det blir brukt til stående dusjing, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skade på veggflater.



Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 13 av 26



#### 1.ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler.  
Belegg under fliser som er synlig med oppkant ved innerdør.  
1 cm fall på 1,5 meter.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1.ETASJE > BAD

### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk og membran er av ukjent utførelse, da det ikke var mulig å flytte badekaret for å kontrollere sluket.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å gjøre sluket tilgjengelig for inspeksjon, for eksempel ved å flytte badekaret.

Manglende tilgang til sluk og ukjent utførelse av membran medfører økt risiko for skjulte skader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder arbeid med å flytte badekaret for å muliggjøre inspeksjon av sluket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



### 1. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



### KJELLER > VASKEROM

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Byggeforskrifter før 1997.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er etablert belegg på gulv med gulvsluk. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fall rundt sluk.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er av eldre dato, og vinylbelegget fra 1988 har passert forventet levetid. Med økende alder kan belegget bli sprøtt, krympe og få svekkede skjøter og overganger, noe som medfører økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på utførelse og tettesjikt, sammen med konstruksjonens alder, gir økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredssette dagens krav til tettesjikt og fall mot sluk. På bakgrunn av alder, usikker funksjon og risiko for følgeskader vurderes det å foreligge betydelig risiko for funksjonssvikt, og rehabilitering bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 14 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt %).



### KJELLER > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

TEK 1997–2010

Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Malte plater på vegg og himling. Fliser på vegg i dusjhjørne.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert krakelering i flisene. En flis nederst ved dusjveggen er sprukket. Det er montert innerdør rett ved dusjhjørnet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør skiftes ut sprukne og krakelerte fliser for å hindre fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon.

Innerdør plassert rett ved dusjhjørnet bør fuktbeskyttes eller byttes til en dør med fuktbestandige materialer for å unngå fuktskader og redusert levetid på døren.



### KJELLER > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliselagt gulv med varmekabler. 1 cm fall på ca. 1,6 meter. Topp terskel til sluk er ca. 8 cm, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisfuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, og svertesopp bør fjernes for å redusere risiko for videre soppvekst og dårlig inneklima.

Fallforhold til sluk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner.

### KJELLER > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 15 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer under vask. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer ved gjennomføringene.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mansjetter rundt rørgjennomføringer under vask for å redusere risikoen for lekkasjer.

Membranens tekniske levetid er begrenset, og eldre membranløsninger har økt risiko for svikt. Bevegelser i konstruksjonen kan føre til sprekkdannelse og brudd i tettesjiktet, noe som kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tettesjiktets funksjon kan ikke verifiseres uten inngrep, og eventuelle skader kan utvikle seg skjult over tid. Oppgradering bør vurderes for å unngå fremtidige fuktskader.



### KJELLER > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Servant, toalett, dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er observert riss i servanten.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i vasken bør utbedres for å hindre videre foryngelse av vasken. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på utstyret.



### KJELLER > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.



### KJELLER > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulrommet er kontrollert visuelt uten registrerte tegn til fuktskjolder eller andre indikasjoner på fuktpåvirkning.

Det er også utført fuktmåling med piggelektroder. Måleresultatene viser verdier godt under nivået som klassifiseres som tørt treverk (15–20 vekt %).

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Benkeplate av komposittbasert materiale. Fronter med glatt utførelse.

Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og kokende vann-kran (Quooker).

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 16 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Kobberrør er besiktiget ved varmtvannsbereider på vaskerom. Stoppekran er lokalisert ved bereder.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannledninger av kobber har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne påvirkes av korrosjon, materialtretthet og avleiringer. Dette kan medføre redusert godstykkelse, med økt risiko for lekkasjer og rørbrudd. Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser. Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

#### 1 TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er satt utelukkende på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør av plast har en begrenset teknisk levetid og vil over tid kunne svekkes som følge av aldring, temperaturpåvirkning og normal bruk. Materialet kan etter hvert bli sprøtt, med økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer.

Eldre rørinstallasjoner vurderes å ha forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte skader kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Det er ikke registrert akutte forhold, men tilstanden tilsier at utskifting må påregnes på sikt. Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

#### 1 TG 3 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk på bad og vaskerom i kjeller.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverommene mangler veggventiler, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon i disse rommene. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler på soverommene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### 1 TG 2 Varmesentral

##### Beskrivelse

Varmepumpe.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### 1 TG 2 Varmtvannstank

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over anbefalt levetid, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer. Utbedring eller utskifting bør vurderes for å unngå vannskader og driftsstans.



### 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

Det elektriske anlegget antas å være fra byggeåret, da eier ikke har kjennskap til anleggets alder eller historikk før overtakelse av boligen.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1988**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Det ble i 2017 utført elektriske arbeider knyttet til tilpasning og ny installasjon på kjøkkenet.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 18 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Tilstandsrapport



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Beskrivelse  
Ukjent byggegrunn

#### TO 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Beskrivelse  
Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert list over utvendig fuksikring, og deler av fuksikringen er ikke synlig da den ligger under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting eller forbedring av dreneringssystemet for å redusere risikoen for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller.

Manglende toppliste over utvendig fuksikring bør utbedres for å hindre vanninntrengning mellom drengplate og vegg.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukskader i kjeller og grunnmur, som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Dreneringen har begrenset teknisk levetid og vil over tid svekkes som følge av aldring, tilstopping og påvirkning fra grunnforhold.

Eldre dreneringsløsninger vurderes å ha redusert funksjon, med økt risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller.

Tilstanden kan ikke vurderes fullt ut uten inngrep, og funksjonssvikt kan forekomme uten synlige tegn.

#### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse  
Betonggrunnmur.

#### TO 4 Terrengforhold

Beskrivelse  
Etablert noe fall på oppsiden av boligen. Det har ikke vært mulig å kontrollere fall vekk fra boligen under terrassen på nedsiden.



#### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse  
Det er ukjent type vann og avløpsledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 19 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Utvendige ledninger har begrenset teknisk levetid og kan over tid svekkes som følge av aldring, grunnforhold og ytre påvirkninger. Setninger, forskyvninger, lekkasjer og rotinntrengning kan forekomme, og skader oppstår ofte skjult.

Eldre anlegg har forhøyet sannsynlighet for svikt, og skjulte feil kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

Det er ikke registrert akutte forhold, men oppgradering eller utskifting må påregnes på sikt. Ved kjøp bør det tas høyde for fremtidige kostnader.

### 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

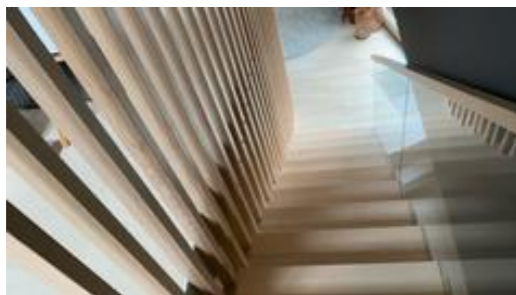
#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 20 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER

takstkompaniet

## 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

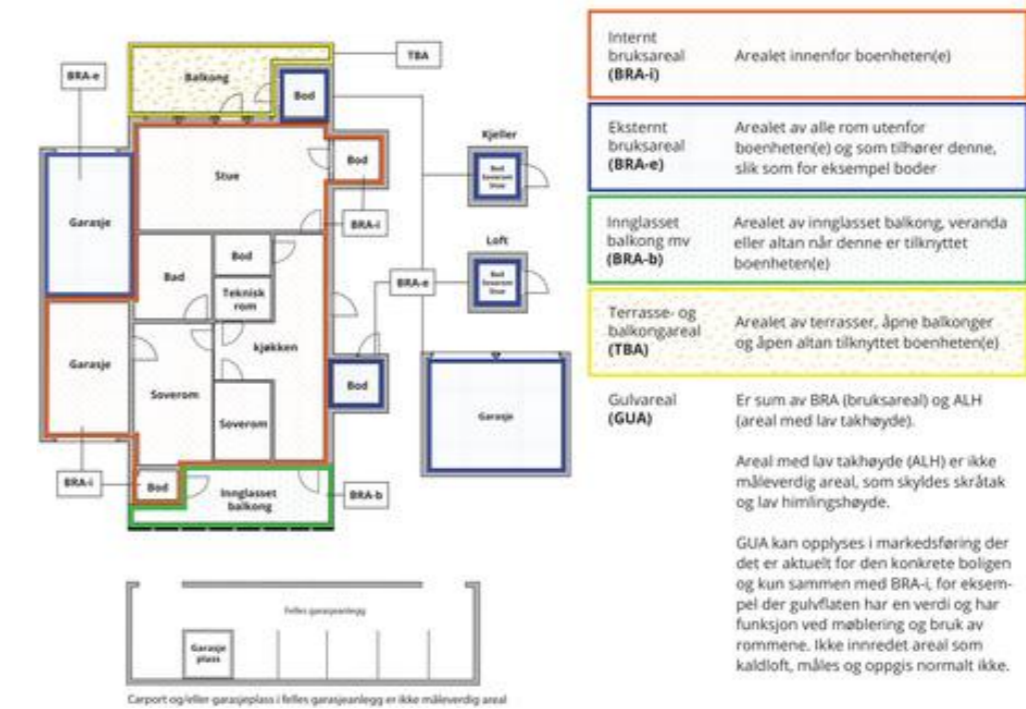
### Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



### Areal 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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige 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. Spk 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 bruksendring, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 21 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	59	7		66	
Kjeller	71			71	38
<b>SUM</b>	<b>130</b>	<b>7</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Bod	
Kjeller	Bod, stue, tv-stue, vaskerom, bad, soverom		

### Kommentar

Bod i carport og utvendig bod.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremvist.

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se selgers egenerklæring.

Ja  Nei

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A  
4031 STAVANGER takstkompaniet

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Ole Gunnar Tørresen	Takstingeniør
	Anders Amundsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	15	641		0	153.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Godesethagen 11

### Hjemmelshaver

Amundsen Anders, Amundsen Janne Horpestad

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Godeset i Stavanger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

#### Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt.

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordbekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 24 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 25 av 26

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
Gnr 15 - Bnr 641  
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS  
Gamle Forusveien 10A takstkompaniet  
4031 STAVANGER

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene. Opplysninger fra selger er innhentet i forkant av befaring og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet. Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av konstruksjonsskjvheter og målesikkerheter.



## Energiattest



Adresse <b>Godesethagen 11, 4034 STAVANGER</b>	
Dato for energimerking <b>26.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-302127</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>4708059</b>
Gårdsnummer <b>15</b>	Bruksnummer <b>641</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1988</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>137,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>130,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**179,19 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**158,40 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**20 593 kWh**

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22514-1053

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 26 av 26



## Godesethagen 11, 4034 STAVANGER

Detaljer	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Godesethagen 11, 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 varmelementer 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: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 10: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

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

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

**Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 19: 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 20: 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.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

## VEDTEKTER – TÅRNTUNET VELFORENING

## 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Tårntunet Velforening. Sameiets forretningskontorer er i Stavanger.

## 2. ANSVAR

Tårntunet Velforening er et eierseksjonssameie med begrenset ansvar. Medlemmene er overfor tredjepart ikke personlig ansvarlig for sameiets forpliktelser, men svarer bare for sin andel. Sameiets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av sameiets generalforsamling og styre innenfor sameiets vedtekter..

## 3. SAMEIETS FORMÅL

Sameiets formål er å forestå drift og vedlikehold av sameiets eiendom gnr. 15 – bnr. 650, som er et fellesareal for alle eiendelene, og gnr. 15 – bnr. 638 seksjon nr.9 som er garasjeanlegg. Alle eiendommene er i Stavanger kommune.

## 4. MEDLEMSKAP

Alle huseiere innen boligfeltet Tårntunet har rett og plikt til medlemskap i sameiet. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligen innen området.

Alle huseierne har rett til minst 1 anvist parkeringsplass på fellesarealer eller i garasjeanlegg.

## 5. MEDLEMSKONTINGENT.

Medlemmene betaler årlig kontingent fastsatt på den årlige generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette er nærmere bestemt beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.

## 6. SAMEIETS STYRE

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, med 1 varamedlem, som velges av og blant medlemmene eller medlemmenes husstandsmedlemmer. Styrets leder velges for 2 år. Styrets øvrige medlemmer velges for ett år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er tilstede.

## 7. BRUK OG RÅDERETT AV GARASJEANLEGG.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin parkeringsplass

Den enkelte parkeringsplass skal ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre parkeringsplassene.

Bruksretten til garasjeplassen kan ikke leies ut, overdras, eller selges uavhengig av den boenheten den er tilknyttet.

Ved salg eller bortleie av boenheter forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter.

## 8. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Det avholdes ordinær generalforsamling hvert år innen juni måned etter skriftlig innkalling som sendes alle medlemmer hvis adresse er kjent, senest 3 uker før generalforsamling holdes.

Saker som medlemmer ønsker behandlet på ordinær generalforsamling må være styret i hende 2 uker før generalforsamlingen holdes.

Saker som behandles i ordinær generalforsamling:

- a. Årsberetning og revidert regnskap
- b. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- c. Meddelelse av ansvarsfrihet for styret.
- d. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent
- e. Valg av styre, formann, øvrige medlemmer og varamedlem jfr. Paragraf 6.
- f. Valg av revisor
- g. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

Sameiets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamlingen, jfr. pkt. f. Generalforsamlingen kan med ¾ flertall vedta låneopptak og pantsettelse av lagets eiendom, samt pålegge medlemmene økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

## 9. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 medlemmer forlanger det. Det innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med minimum 8 dagers varsel og maksimum 4 ukers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen behandles.

## 10. REPRESENTASJON OG STEMMERETT VED GENERALFORSAMLING.

På generalforsamling har hver medlem en stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av et annet medlem eller husstandsmedlem.

Et medlem/husstandsmedlem kan bare møte med 1 fullmakt.

## 11. VEDTAK I GENERALFORSAMLING.

Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av paragraf 8 og 13. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

## 12. DUGNAD

Styret innkaller til dugnadsarbeid ved behov for vedlikehold eller oppussing av fellesarealer og anlegg. Det gis fritak fra dugnadsarbeid mot å betale en årlig avgift som fastsettes av styret.

## 13. ENDRING I VEDTEKTENE.

Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamlingen og krever 2/3 flertall.

## 14. VEDLEGG

Følgende dokumenter er vedlegg til disse vedtekter.

Bilag 1: Fellesanlegg\_1103-15\_650.pdf

Kart over Fellesanlegg 1103-15/650

Bilag 2: Garasjeanlegg\_1103-15\_638.pdf

Kart over plassering av Garasjeanlegg 1103-15/15/638/0/9

Bilag 3: ge\_godeset\_garasjeanlegg.pdf

Bilde av garasjeanlegg 1103-15/638/0/9

Bilag 4: matrikkel\_fellesareal\_1103\_15\_650.pdf

Informasjon fra matrikkel over fellesareal 1103-15/650

Bilag 5: Grunnboksutskrift\_1103\_15\_650\_0\_0.pdf

Informasjon fra grunnboken over fellesareal 1103-15/650

Bilag 6: matrikkel\_garasjeanlegg\_1103\_15\_638\_0\_9.pdf

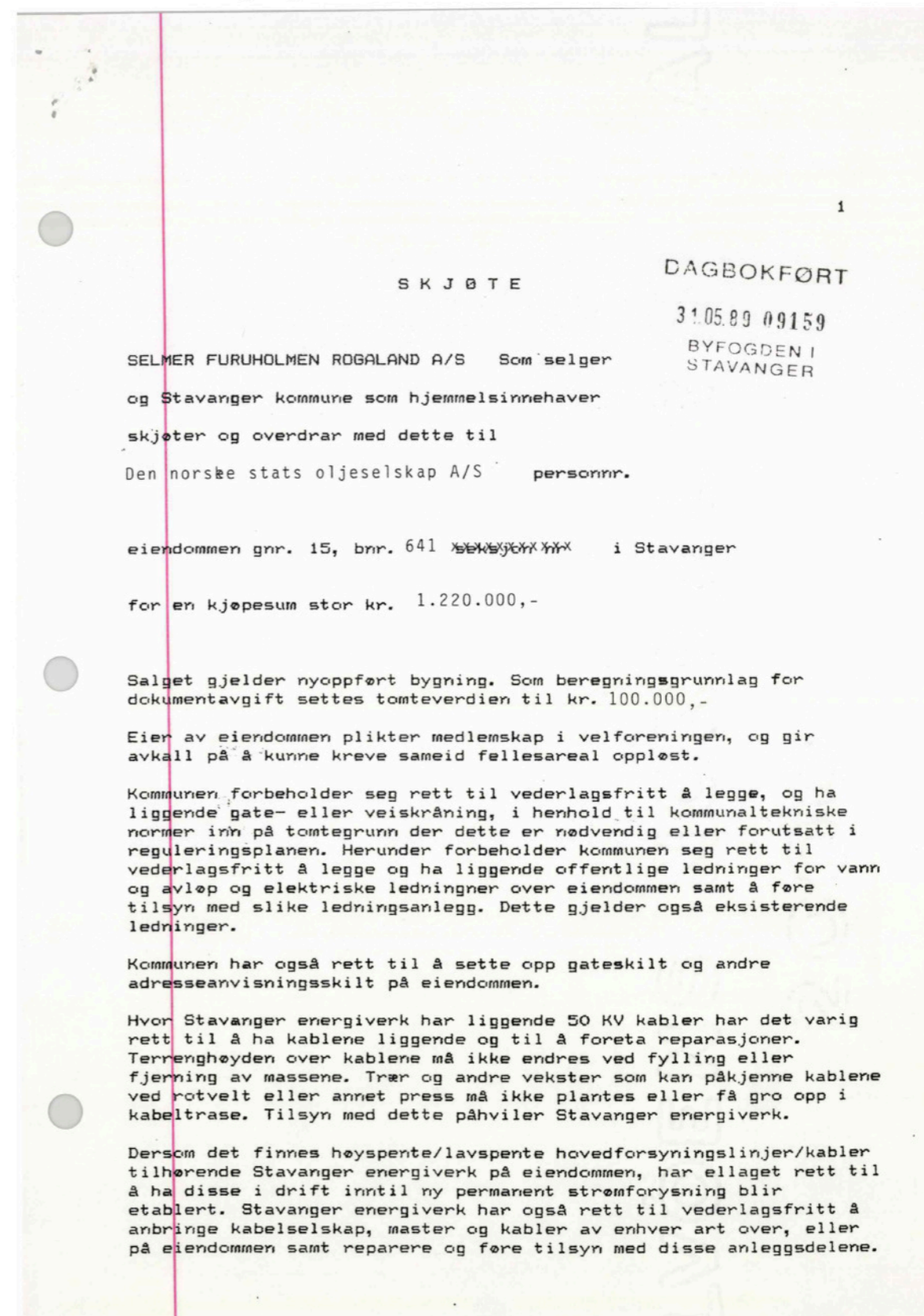
Informasjon fra matrikkel over garasjeanlegg 1103-15/638/0/9

Bilag 7: Grunnboksutskrift\_1103\_15\_638\_0\_9.pdf

Informasjon fra grunnboken over garasjeanlegg 1103-15/638/0/9

## 15. DATO OG SIGNATURER

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt den 30.06.2023 i forbindelse med oppretting av Tårntunet Velforening i Stavanger kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne av dette foretaket.





Attestert kopi av dok.nr. 1989/9159/102  
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 13:52

Side 2 av 2

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.

Boligen skal utleies til firmaets ansatte

Stavanger, 29 13 1989

*Åke Ursberg*  
*Geitrad*  
for Selmer Furuholmen, Rogaland A/S

Som hjemmelshaver samtykker Stavanger kommune med dette i overdragelsen.

Stavanger, 29 13 1989

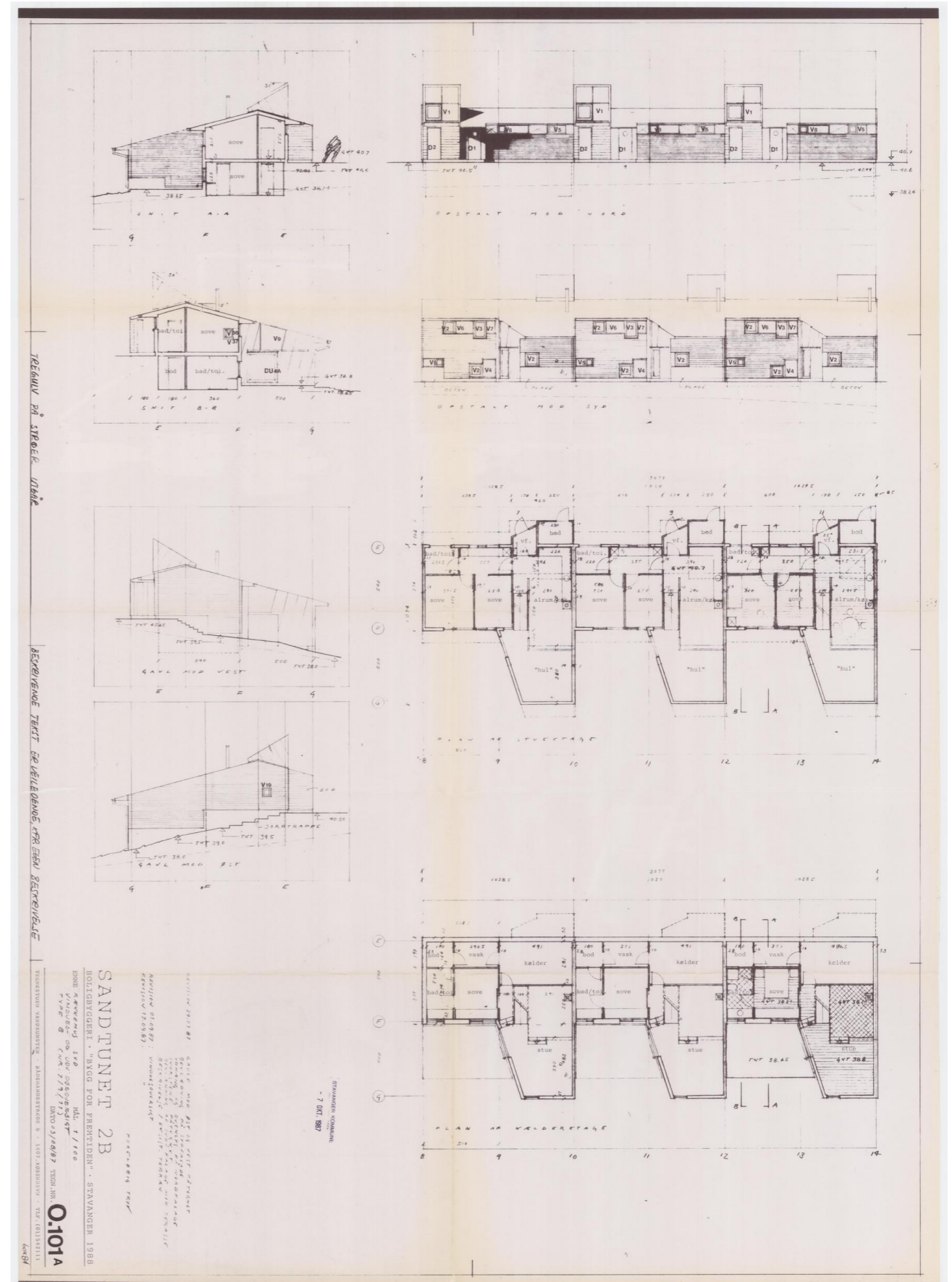
STAVANGER KOMMUNE

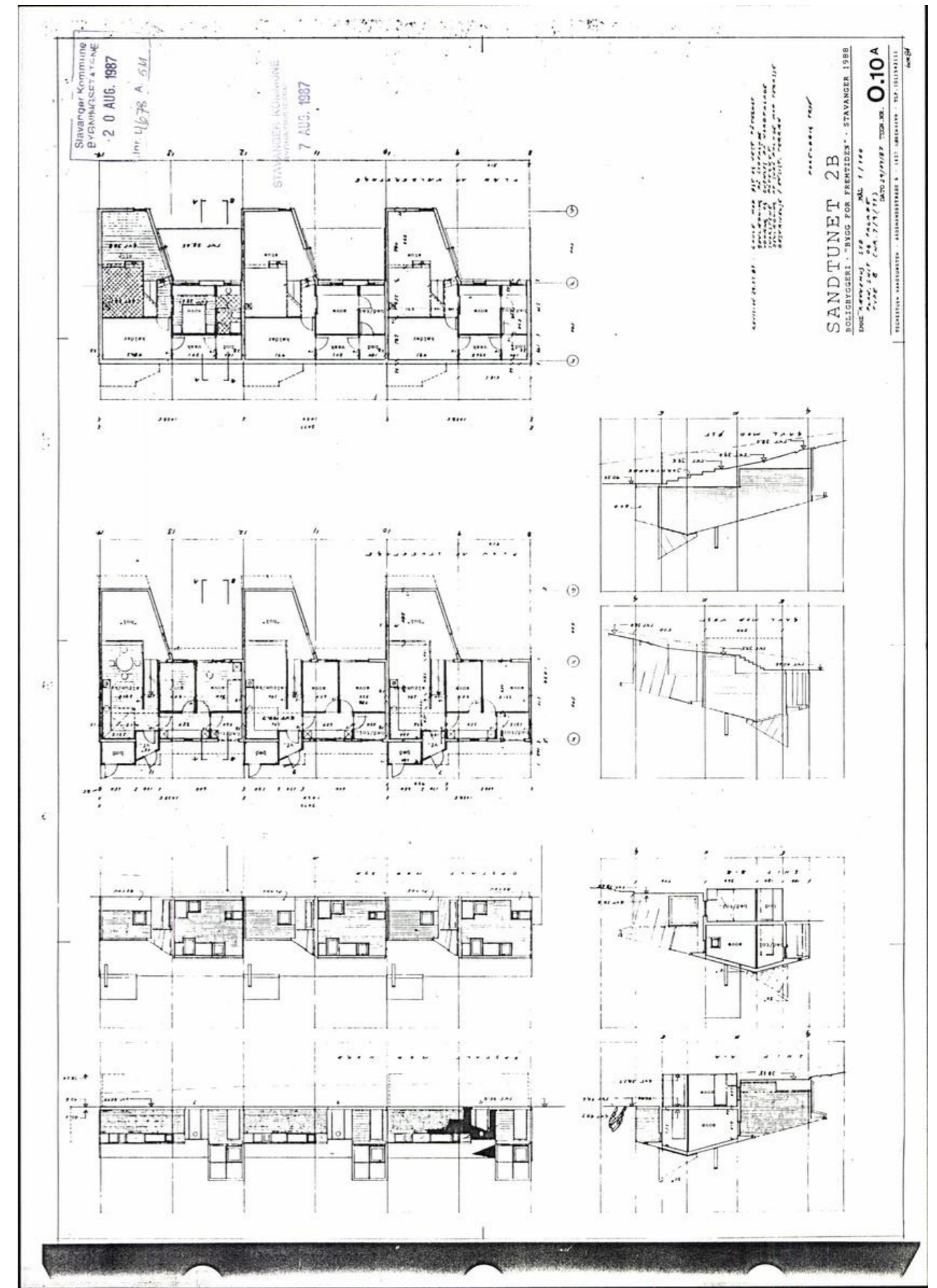
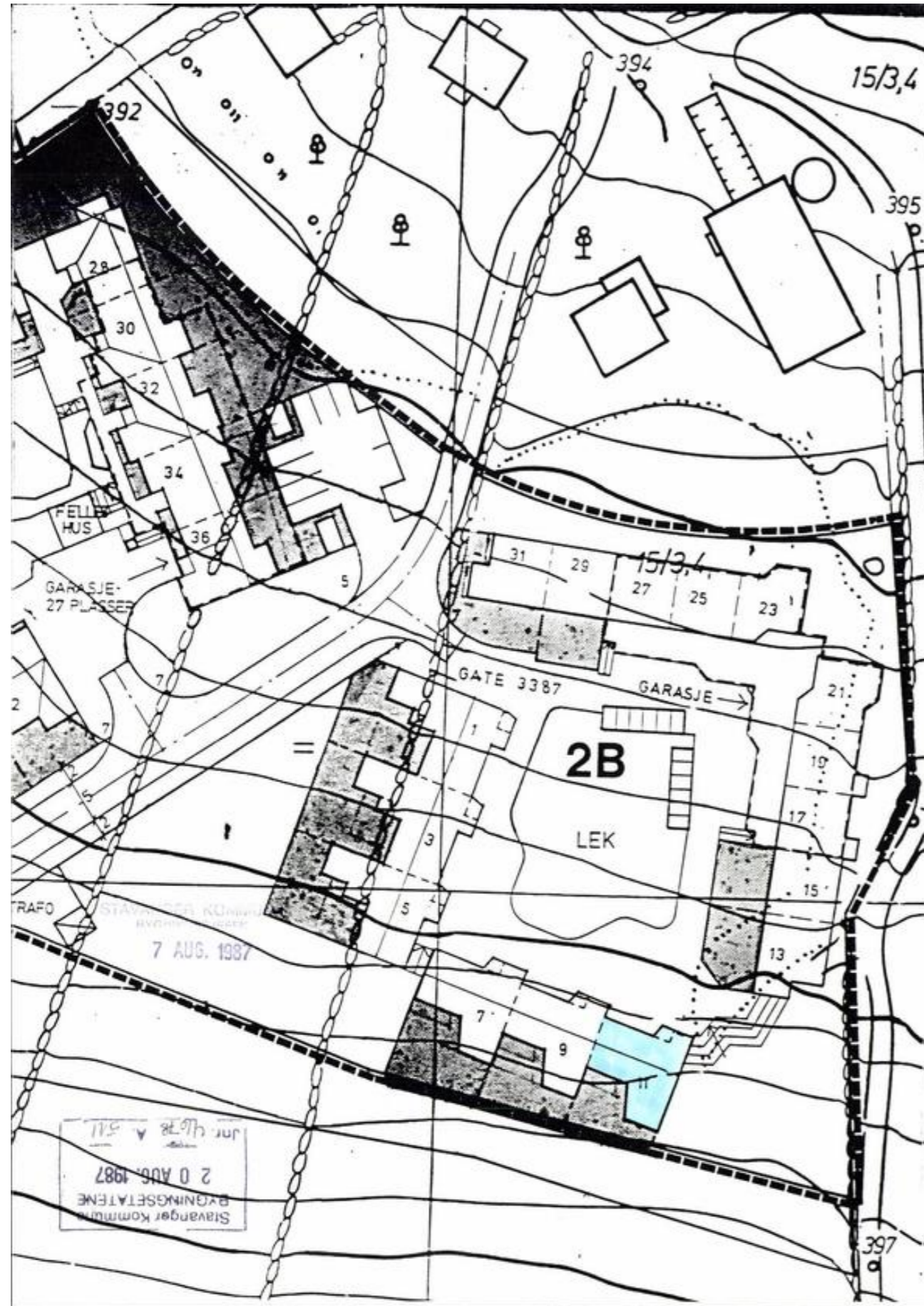


*M. Mørst*  
Børgefører

*Stein J. Andersen*

**SREIENDOM**  
Stavanger  
880278







## Eiendomskart med grenser

Adresse: Godesethagen 11, 4034 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 15/641/0/0  
 Dato: 2026-05-28  
 Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**



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 : 28.5.2026

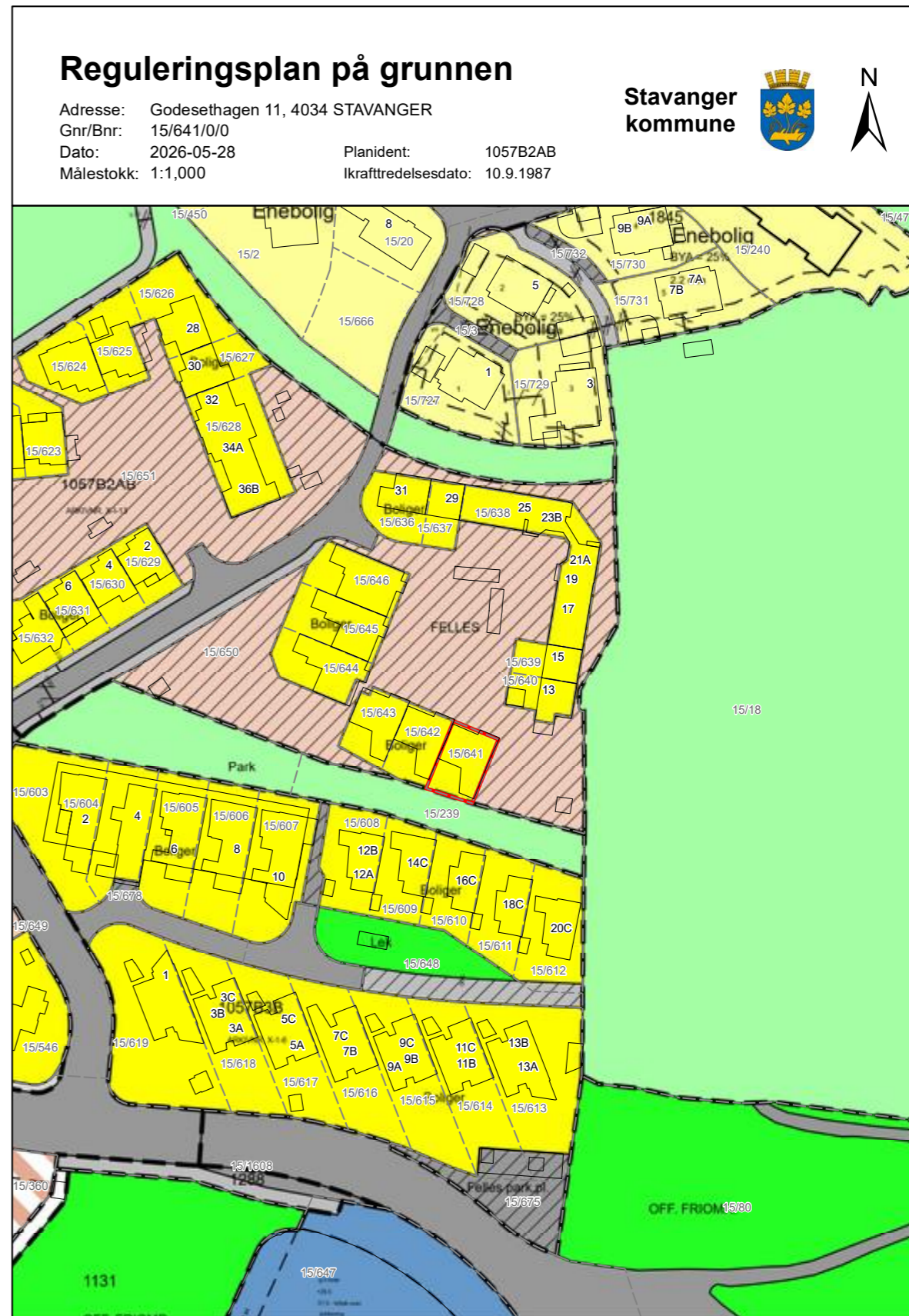
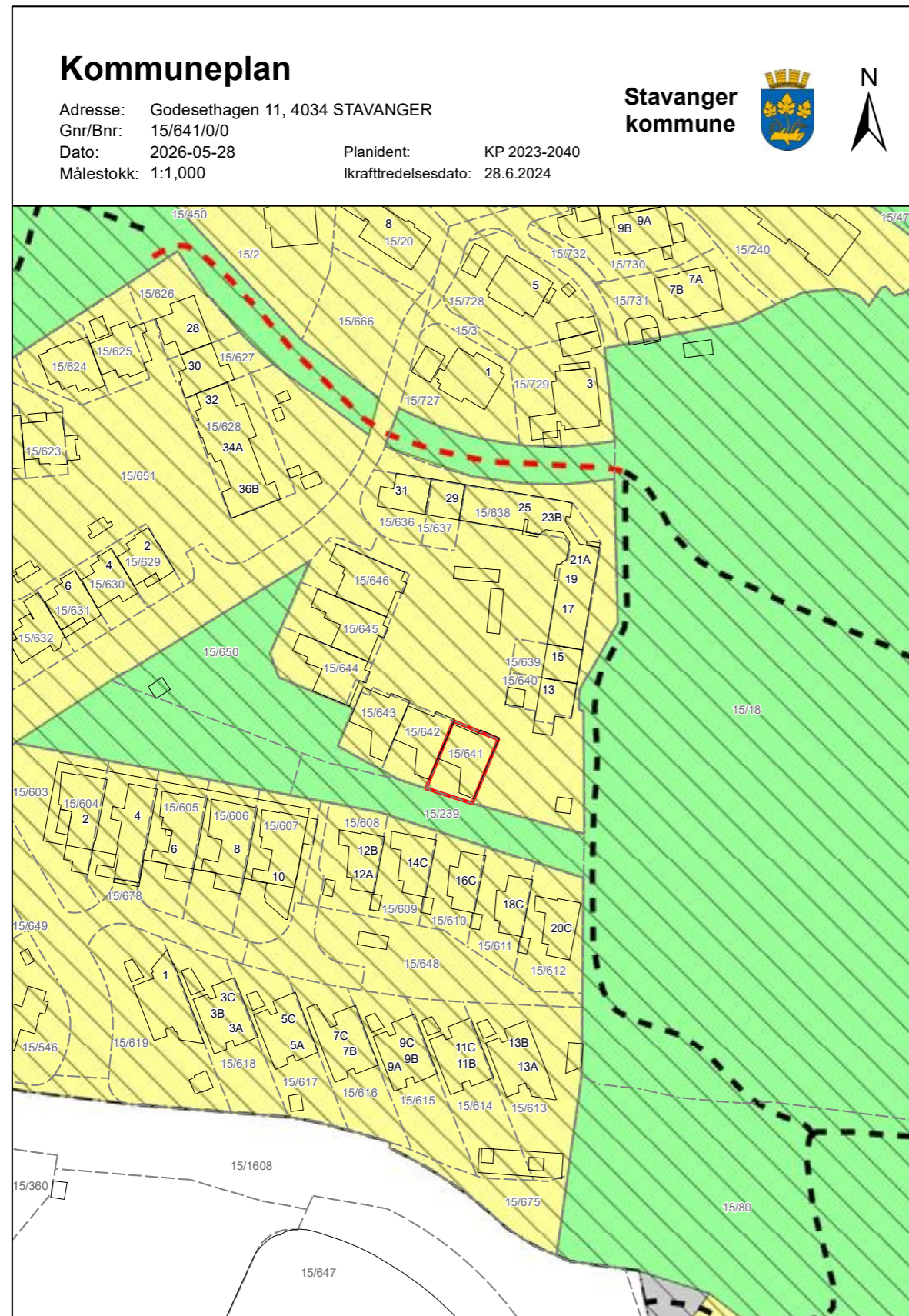
### Areal og koordinater:

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

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533131.66747	310795.97578	Ikke spesifisert	10.26	Umerket		Terrengmått	13	0
2	6533134.81337	310786.242506	Ikke spesifisert	15.43	Umerket		Terrengmått	13	0
3	6533149.0506	310792.045126	Ikke spesifisert	10.29	Umerket		Terrengmått	13	0
4	6533145.12141	310801.528748	Ikke spesifisert	14.59	Umerket		Terrengmått	13	0

side: 1



### 1057B2AB, Bebyggelsesplan for felt 2A og 2B innenfor reguleringsplan 1057

Det er ikke vedtatt egne utbyggingsbestemmelser til denne planen.

Det digitale plankartet viser bare formålsflater for boligareal, off. trafikkareal og fellesareal.  
**For nærmere detaljering av de ulike formålsflatene se kartfolie, arkivnr. X-1-13**  
 Kartfolien viser planlagt bebyggelse tilsvarende det som er oppført. Planen gir ikke grunnlag for videre utbygging.

Side 2-5 inneholder reguleringsbestemmelser for hele plan 1057.

### REGULERINGSFØRESEGNER

#### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1057 FOR GODESET

Datert 22.06.1983.

Stadfest av fylkesmannen 03.07.1984.

\*\*\*\*\*

- § 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger den 23.03.1983. Planen er vist som flatereguleringsplan.
- a Før søknad om byggetillatelse vert behandla, må det for kvart byggeområde ligge føre bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
  - b Busetnaden kan berre oppførast i samsvar med ein slik plan. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger tilkomst, parkeringsanlegg og leikeplasser, gesimshøgder og grunnmurshøgder, takform, takvinkel, levegger, buer og uthus, terrenghøgder og opparbeiding av utomhusareala (m.a. eksisterande steingarder, tre og plantingar). Massedeponering i byggeperioden skal gjerast greie for.
  - c Både tidlegare og ferdig planert terreng skal visast på kotert plan. Tiltak for trafikksikring, skilting o.l. skal visast på bebyggelsesplanen.
  - d Parkeringsanlegget skal detaljert framstillast på bebyggelsesplanen. Støyvoller o.l. mot Jegerveien og "ytre ring" til Eikesetveien skal visast på dei aktuelle bebyggelsesplaner med koterte høyer, plantingar og detaljert visast med snitt og profiler.
  - e Plassering av trafo-kiosker skal innpassast i bebyggelsesplanane der det er behov for det.
- § 2 Felt for småhus/grupper.
- a Bygninger kan oppførast med mindre enn 8 m innbyrdes avstand når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningane kan plasserast i nabogrense når dette er vist på bebyggelsesplanen. Når bygninger ligg med mindre enn 8 m avstand skal brannsikring skje etter fastsette regler for rekkehus eller som fastsett i byggeforskriftenes kap. 26:11.
  - b Vindu vert ikkje tillate i vegger som ligg nærmare grannegrense enn 4 m. Bebyggelsesplanen skal vise dei veggane som vert krevd utførd som brannvegg B30, og takflater som evt. må sikrast mot brann på tilsvarende vis. Det er tillate med takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarleg. Ved planlegging av bustad i nabogrense skal ein iaktta dei føresegner og forskrifter som spesielt gjeld til bygging i grannegrense, særleg føresegner om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortleing av takvatn. Vedlikehald på vegg i nabogrense skal tillatast utførd frå nabogrunn.

- c Bygninger kan oppførast i inntil 2 høgder og skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 45°.  
Levegger i nabogrense og innafor dei viste byggelinjer tillatast oppført i høgd inntil 1,8 m og i ei utstrekning som vert fastsett av bygningsrådet. Øvrige innhegninger, gjerde o.l. tillatast i ei høgd av inntil 0,9 m kor ikkje anna er fastsett (jfr. § 1b). Levegger skal visast ved byggesøknad.  
Busetnad mot hovudveggar skal utformast med sikte på støyskjerming.  
Busetnader kan oppførast i inntil 2 etg.. Ved bustader over 2 etg. skal min. fasadebreidde vere 6,9 m. Unntak frå dette er bustader mot gavl når desse er spesielt utforma.
- d (Vedtatt av bygningsrådet 05.12.1985, sak R 249/85)  
Område hvor det skal vises særlige hensyn til kommunaltekniske anlegg:  
I det skraverte beltet med tre meters bredde på gnr. 15, bnr. 39 er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for anleggelse, vedlikehold eller tilsyn av kommunalteknisk anlegg.  
Det er ikke tillatt å trafikere eller beplante området på en måte som kan skade det kommunaltekniske anlegget.
- § 3 Område for blokk / terrassehusutbygging.
- a Det skal vera ein leikeplass på min. 100 m<sup>2</sup> pr. 25 bustader.
- b Minste fasadebreidde pr. familiebusstad skal vere 6,9 m. Kvar bustad skal ha tilgang til eit skjerma privat uterom.
- c Busetnaden kan oppførast inntil 4 etg., men over einskilde mindre deler (inntil 25% av grunnflate) kan ein bygge inntil 5 etg..
- § 4 Område for næringsverksemd, service o.l.
- a Næringsverksemd i området skal i hovudsak vere innretta på å dekke eit lokalt behov, men også anna verksemd kan etablerast.
- b Det skal på eigen grunn avsetjast nødvendig plass for av- og pålesing.  
Det skal og avsetjast nødvendige parkeringsplasser for verksemdas behov i samsvar med parkeringsnorm for Stavanger.
- c Busetnaden kan oppførast i inntil 3 etg., og med gesimshøgd inntil 8,0 m over planert terreng.
- d Verksemd lokalisert langs hovudvegnettet skal utformast med tanke på skjerming av trafikkstøy mot bustadfelt.
- e Det er ikkje tillate å etablere verksemd som ved røyk, støv, lukt eller støy, etter bygningsrådet sitt skjønn vil vere til sjenanse for nabolaget.
- Utandørs lagring vil berre vere tillate med spesiell løyve frå bygningsrådet. Slik løyve skal berre vere førebels, og den kan når som helst trekkjast attende når tilhøva etter

- rådet si vurdering skulle tilseie det.
- f I samband med bebyggelsesplan (jfr. § 1b) vil bygningsrådet stille krav om kor stor del av området som skal opparbeidast og vedlikehaldast parkmessig.
- § 5 Område for offentleg utbygging.
- Det skal på eigen grunn avsetjast parkeringsplasser til eige behov i samsvar med parkeringsnorm for Stavanger.
- § 6 Friområde.
- a I friområde kan det gis løyve for oppføring av bygninger, anlegg og konstruksjoner som har samband med, og auker bruksnyten av arealet og dei aktivitetar ein kan drive i området.  
I området kan det opparbeidast tur-, gang- og sykkelveggar.
- b Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt som råd. All opparbeiding, nyplanting osv. skal godkjennast av parksjefen.
- c I området inngår fleire fornminne. Desse skal vernast. Eventuelle arbeider og anlegg som kan tenkast å røra fornminnet skal:  
- På søknad godkjennast av Arkeologisk Museum i Stavanger  
- Leggjast fram for parksjefen til uttale.  
- Utførast på ein slik måte at fornminnet vert sikra og auker området sin bruk som friareal.
- § 7 Trafikkområdet.
- a Trafikkarealet skal opparbeidast etter planar godkjent i bygningsrådet.
- b Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og underganger, buss-stopp, køyrebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skiljarar, skiltplassing, lysplassing og andre fysiske tiltak for til dømes hastighetsreduksjon, stenging, bussluse o.l. Støyvoll o.l. skal så langt avrenningstilhøva gjer det mogeleg, vere gjennomgåande på same nivå som fotgjerområdet elles.
- c I området inngår fleire fornminne. Desse skal vernast. Planar for eventuelle arbeider og anlegg i området der det ligg fornminne skal:  
- Føreleggjast Arkeologisk Museum i Stavanger til godkjenning.  
- Føreleggjast parksjefen til uttale.  
- Arbeidet må utførast på ein slik måte at fornminna vert sikra og auker området sitt bruk som friareal.
- § 8 Felles føresegner.
- a Landskapskarakter, eksisterande tre og anna større vegetasjon skal vernast så langt som råd, men nødvendig med inngjerding i byggeperioden.

Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og tre kan berre fjernast i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Gangvegar og plantingar i parkareal skal utførast etter plan godkjent av parksjefen.

- b Tomtene skal ikkje tilplantast slik at det vert sjenerande for køyretrafikken. Innafor viste frisktsoner og langs tilkomstveganes innerkurver skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegens planum.

- c Unntak frå desse reguleringsføresegnene, kor særlege grunner talar for det, kan tillatast av bygningsrådet, innafor ramma av bygningslov og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande er det ikkje tillate å etablere privatservituttar som kan etablere tilhøve i strid med reguleringsføresegnene.

# 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 prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, 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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budskjema

### FOR EIENDOMMEN:

Godesethagen 11, 4034 STAVANGER. Gnr. 15, bnr. 641, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260158  
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@proaktiv.no

### UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

### KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

### BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON





proaktiv.no



**Kay Stian Espeland**  
Daglig leder/Megler  
928 11 315  
kse@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger**

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