DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Godalstunet 16C

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Godalstunet 16 C, 4015 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 991, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3948 **Eiendomsverdi ref nr:** OL1406

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og laminat.
Veggene har malte plater og betongvegg. Himlingen har malte plater, og betong.
Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller.
Radonmåling vil derfor ikke være relevant.
Pipe, ildsted er ikke tilkoblet.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Dokumentasjon fra rørlegger og fliselegger(Brødrene Medalen) foreligger.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.
Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert.
Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

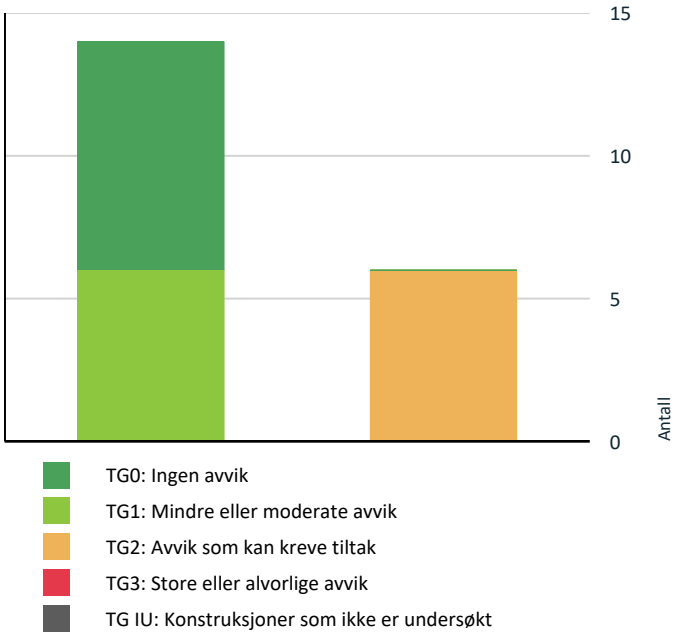
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Gå til side

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gjelder tildligere eiere.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1994

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det det er mulighet for kontroll er ikke musebånd synlig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det bør monteres musebånd eller tilsvarende tiltak for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen. Manglende musebånd øker risikoen for skadedyrangrep og påfølgende skader på bygningen.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer er kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det ene stuevinduet mangler ett utvendig beslag som skal sitte langs glasset, mellom karmene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres nytt utvendig beslag langs glasset mellom karmene for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i vinduskonstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for råte og skade på treverket.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke. Dørhåndtaket på terrassedøren er litt vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Dører bør justeres og eventuelt smøres for å sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere slitasje på beslag og dørblad, samt redusert brukervennlighet.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og betongvegg. Himlingen har malte plater, og betong.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe, ildsted er ikke tilkoblet.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar

seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Avviket gjelder dør til bod.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon fra rørlegger og fliselegger(Brødrene Medalen) foreligger.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eksakt type membran er ukjent. Mtp på alders vurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran da dette er den desidert vanligste membran typen.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

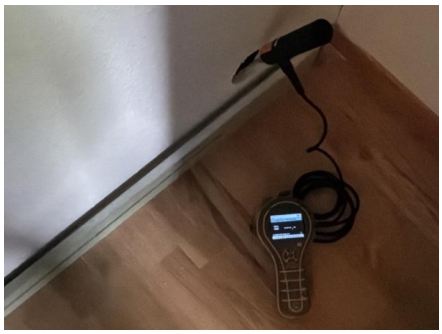
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Berederen er bygget inne i kjøkkenskap og er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Undertegnede har ikke elektro faglig kompetanse. På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gjelder tildligere eiere.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gjelder tildligere eiere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

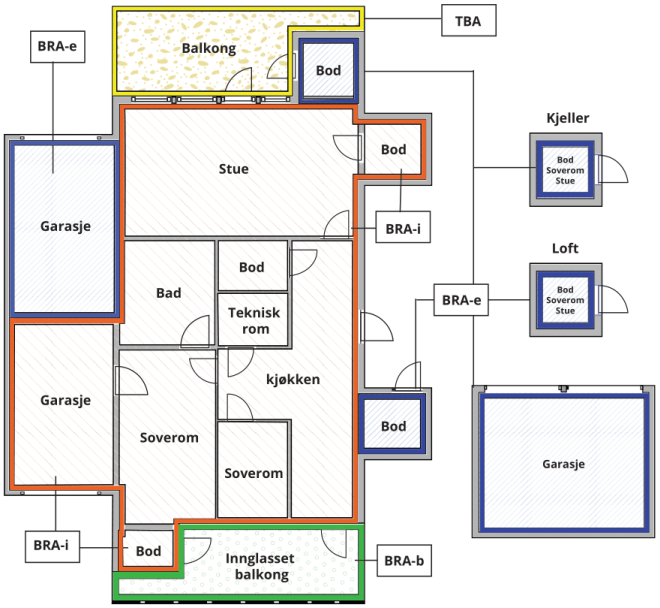
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	81			81	10
SUM	**81**				**10**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, bod, bad, soverom 2, stue/kjøkken		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad i 2024.

Bod

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

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er kun målt opp, ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Elise Degnan Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	991		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Godalstunet 16 C

Hjemmelshaver
Hansen Elise Degnan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i rekkehus beliggende på Storhaug.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	13.08.2026	
3	13.08.2026	
4	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om

Forutsetninger

alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Godalstunet 16C	Godalstunet 16C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2021

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. Har tidvis i perioden 01.11.25-26.06.26 bodd hos kjæreste.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Elise Degnan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Helt nytt med ny membran og fliser. Lagt rør i rør samt montert vannlås på kjøkkenet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfarør

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

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt rør i rør ifbm nytt bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfarør.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Høyskapet på badet er ikke korrekt montert i henhold til bruksanvisning fra IKEA. Det er montert av alfarør, men er hengt opp ned. Alfarør har dobbelsjekket og bekrefter at det henger stødig slik det henger nå og har garantert for at det tåler normal belastning.

Sameiet har også gitt beskjed om at varmtvannsberedere som er eldre enn 20 år, eller som er plasser i rom uten sluk eller annen forskriftsmessig avrenning anses som ikke-forsvarlig. Dersom slik varmtvannsbereder forårsaker skade, må seksjonseierens forsikring benyttes, og skaden dekkes ikke av sameiets forsikring.

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 69400321

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Elise Degnan Hansen	**2026-08-12**

Identification

Elise Degnan Hansen

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

Årsregnskap for 2025

Godalstunet Sameie

Org.nr. 986 436 049

Innhold:

Resultatregnskap
Revisjonsberetning

Utarbeidet av: Dataplan Stokkamyrveien 18, 4313 Sandnes

Resultatregnskap

Godalstunet Sameie

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**	**2024**
Annen driftsinntekt	1	971 036	826 012
Sum driftsinntekter		**971 036**	**826 012**
Lønnskostnad	2	68 460	68 460
Annen driftskostnad	3	690 050	597 552
Sum driftskostnader		**758 510**	**666 012**
Driftsresultat		**212 526**	**160 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 478	3 131
Annen finansinntekt		25 219	22 451
Resultat av finansposter		**40 697**	**25 582**
Resultat før skattekostnad		253 223	185 582
Resultat		**253 223**	**185 582**
Årsresultat		**253 223**	**185 582**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		253 223	185 582
Sum overføringer		**253 223**	**185 582**

Balanse

Godalstunet Sameie

Eiendeler	Note	2025	2024
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 854	28 828
Andre kortsiktige fordringer		133 481	109 711
Sum fordringer		**161 335**	**138 539**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		670 481	448 309
Sum omløpsmidler		**831 816**	**586 848**
Sum eiendeler		**831 816**	**586 848**

Balanse

Godalstunet Sameie

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	790 004	536 782
Sum opptjent egenkapital		**790 004**	**536 782**
Sum egenkapital		**790 004**	**536 782**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 369	9 102
Skyldig offentlige avgifter		38 460	38 460
Annen kortsiktig gjeld		1 983	2 505
Sum kortsiktig gjeld		**41 812**	**50 067**
Sum gjeld		**41 812**	**50 067**
Sum egenkapital og gjeld		**831 816**	**586 848**

Stavanger, 14.04.2026

Trond Gimre Gardum	Connie Sjo	Sverre Johan Sverrisson
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Heidi Henriksen
Styremedlem

Noter 2025

Godalstunet Sameie

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter og kostnader
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Ved salg av varer er dette leveringstidspunktet. Tilsvarende for tjenester skjer inntektsføring etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste
verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Note 1 Husleie inntekt

	Dette år	Forrige år
Fakturert og inntektsført	971 036	826 012
Periodiserte inntekter	-	-
Tapsført	-	-
Reelle husleieinntekter	971 036	826 012

Note 2 Lønn

	Dette år	Forrige år
Styrehonorar	60 000	60 000
Lønn til ansatte		
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Lønnskostnader	68 460	68 460

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Andre driftskostnader

Andre driftskostnader inneholder :	Dette år	Forrige år
Strøm	24 768	27 541
Kommunale utgifter, inkl renhold	-	35 902
Verktøy/Utstyr/Inventar	15 009	18 274
KabelTV	228 821	216 700
Rep og vedlikehold bygg	56 953	12 560
Dugnad - div småutgifter	13 270	-
Rep. og vedlikehold utstyr	-	198
Vedlikehold fellesareal	20 625	1 537
Regnskap, revisjon og andre eksterne honnorarer	50 767	46 930
Forsikring	269 199	228 507
Diverse	10 639	9 403
Sum annen driftskostnader	690 050	597 552

Note 4 Egenkapital

Årets endring i egenkapitalen fremkommer slik:	Annen Egenkapital	Vedlikeholds fond	Sum
Egenkapital 01.01	536 782	-	536 782
Overført fra vedlikeholdsfond			-
Årets resultat	253 223	-	253 223
Egenkapital 31.12	790 004	-	790 004

Vedlikeholdsfondet er ikke lenger en spesifisert del av egenkapitalen, men er en særskilt bankonto som pr 31.12.25 har en saldo på kr. 581 472,-.

Note 5 Virksomhetens art og lokalisering

Godalstunet Sameie er et selskap der virksomheten omfatter aktiviteter i boligsameie. Selskapet er lokalisert i Stavanger kommune.

Protokoll – Årsmøte 2026 – Godalstunet Sameie

Dato: - 22.04.2026 - Klokkeslett: 20.00

21 til stede på Midjord Bydelshus

Konstituering – valg av møteleder, referent og to (2) til å signere protokollen

Trond leder møtet. Heidi er referent.
Lars Dysvik og Kjersti Skagen Pedersen signerer protokollen.

Godkjenning av innkalling og agenda

Ok

Årsberetning 2025

Trond gjennomgikk årsberetning, og oppfordrer igjen om at alle bidrar på dugnaden helt til dugnaden avsluttes. Liste legges ut ved endt dugnad.
Garasjeanlegget: Ladeanlegget fungerer godt. Kostnad for å installere lader er ca. 20 000,-.

Årsregnskap 2025

Trond gikk gjennom resultatregnskapet. Bygningsmassen blir eldre, så vi må regne med flere utgifter til utbedringer i årene som kommer. Det kan derfor tenkes at husleie må økes på sikt. Mye av oppsparte midler blir i år brukt på maling.

Budsjett 2026

Trond gjennomgikk. Ingen kommentarer fra sameierne.

Status maling.

Det har vært en lang prosess med anbud. Fem selskaper på befaring. Store prisforskjeller.
Vi går for Dobra, som tilbød pris på 3,2 millioner. Pris for hver enkelt bolig kommer i løpet av uke 18.
Firmaet vil være raskt i gang med behandling av enhetene som melder at de vil ha firmaet til å male. Vi bruker Flügger-maling istedenfor Drygolin pga. pris. Merket er anbefalt av malerfirmaer. Maling kommer i starten av mai. Ingen starter å male før i midten av mai, pga. utetemperatur.
Maler-firmaet bes om å være forsiktig med vasking med høytrykkspyler rundt vinduer.
Malerfirmaet skal male alle bodene, uavhengig om sameier velger å male selv. Det vil da komme et lite beløp ekstra til hver enkelt bo-enhet for maling av bodene.

Internett/tv. Innsendt av flere.

Dårlige signaler og brudd på internett over en lengre tidsperiode. Styret jobber med tilbud på innleggelse av fiber. Venter på tilbud fra Lyse og Telia. Styret orienterer. Lyse og Telia gir tilbud på omlegging til fiber.

Ved nye problemer, rapporter inn til Telia og krev kompensasjon i f.eks. rabatt eller annen kompensasjon, f.eks. ekstra TV-poeng.

Telia-avtalen er ellers bindende helt til våren 2027, så det blir uansett ikke skifte av leverandør før den tid.

Bate Vaktmestertjenester.

Stadige behov for mindre utbedringer på bygningsmassen gjør at vi tilkobler oss Bate Vaktmester-tjenester. De tar småjobber for 780,- i timen + moms. I tillegg tar de 300,- i kjøring pr. jobb.

Innkjøp av hageutstyr
Vi kjøper løvblåser og mosefjerner.
Kjøpe flere løvriver.

Valg

Leder	Trond Gardum	På valg (stiller til gjenvalg)
Økonomi	Connie Sjo	På Valg (stiller til gjenvalg)
Vedlikehold/dugnad	Sverre Sverrison	Ikke på valg
Sekretær	Heidi Henriksen	Ikke på valg

Trond og Connie ble gjenvalgt. Alle fortsetter i styret.

Annet:
- Vi oppretter en e-post-adresse for sameiet. Inntil denne er på plass brukes Tronds epost-adresse.

- Jord til område utenfor 19-rekka kjøpes inn.

- Rydding og pynting på fellesområder gjøres under dugnad. Egen rekke: Felles ansvar for alle som bor i rekka.

- Varmtvannsberedere som er eldre enn 20 år, eller som er plassert i rom uten sluk eller annen forskriftsmessig avrenning, anses som ikke-forsvarlig vedlikeholdt. Dersom slik varmtvannsbereder forårsaker skade, må seksjonseierens forsikring benyttes, og skaden dekkes ikke av sameiets forsikring.
  Alle må sjekke alder på egen bereder, og også sjekke om det er kar under varmtvannsbeholderne. Dette bør ordnes raskt.

- Søppelkulturen skjerpes. Mange som ikke bor i 19-rekka kaster søppel i kontainere som tilhører denne rekka, og det bør unngås. 18-rekka har egne søppeldunker i eget skur. 16 og 17-rekka har sine søppeldunker i garasjeanlegget. 13- og 15-rekkene har egne søppeldunker utenfor boligene.
  Husk at det bare skal papir og papp i de store kontainerne med grønt lokk, og at dette også gjelder den helgrønne som står til venstre i inngangen til garasjeanlegget. Det kastes for mye plast og annet som ikke er papp-avfall i denne.

- Kompost: Sverre sjekker muligheten for å anlegge en kompost til gress-avfall.

- Lekeplass: Vi bør skifte sand. Huskestativ er slitt og må skiftes. En av huskene er tatt ned pga. slitasje på kjetting.

Referent
Heidi Henriksen

Heidi Henriksen 28.04.26

Kjetil Stagen Pedersen 28/4-26

Lars Dysvik

VEDTEKTER FOR GODALSTUNET SAMEIE

Revisjon – Etter ekstraordinært Årsmøtet 03.mai 2023

Paragraf 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiet Godalstunet har adresse «til enhver tid styrets leder». Sameiet består av 38 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 54 - bnr 991, Stavanger, men fellesanlegg av enhver art, herunder garasjeseksjonen.

Paragraf 2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet. Hver sameier får skjøtet på sin seksjon, med full disposisjonsett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Alle seksjoner i første etg. har terrasse. Eierne av disse seksjonene har i tillegg eksklusiv bruksrett til de hageareal som naturlig tilhører den enkelte seksjon, og som avgrenses av forlengelsen av skillelinjene mellom seksjonene. Denne rett innebærer også at seksjonseierne har ansvaret for nødvendig vedlikehold av sine områder og kostnader forbundet med disse. For øvrig betraktes hovedankomst som fellesanlegg.

Hver seksjon har rett til 1 merket parkeringsplass i garasjeanlegget. Garasjeprisen vil bli merket med seksjonsnummer. Styret har anledning til å foreta omfordeling av parkeringsplassene for å imøtekomme særlige behov hos sameierne. Berørte parter skal ha uttalelsesrett. Plasser som ikke tilhører en spesifikk enheet, er til felles benyttelse/gjesteparkering. Hver seksjon har også rett til 1 utvendig sportsbod. Boden vil bli merket med seksjonsnummer. Dersom en seksjon leier ut sin leilighet skal parkeringsplassen følge leiligheten. Private avtaler kan inngås hvis leietaker ikke disponerer bil.

Parkeringsanlegget har installert struktur for ladning av EL bil . Den seksjonseier som vil ha installert opplegg for ladeboks på sin parkeringsplass må ta kontakt med styreleder for prisinformasjon og utførelse. Sameiet har betalt hovedanlegget og den som knytter seg til betaler 1/38 av hovedstruktur.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. paragraf 6 om godkjennelse.

Ved overdragelse av seksjonen er de nye eierne bundet av de vilkår som fremgår av denne sameieavtalen. Ved salg av seksjonen plikter således avhenderen å meddele vedtektene til ny eier, samtidig som forretningsfører alltid sørger for å oversende 1 eksemplar til nye sameiere.

Bruksretten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Paragraf 3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Et unntak fra denne regelen er vår kollektiv-avtale med GET (TV og bredbånd). Denne utgiften skal fordeles likt mellom alle boenhetene. Fellesutgiftene indeksreguleres årlig i henhold til SSB sin konsumprisindeks. Større endringer må

fastsettes på årsmøte. Styret forplikter forut for hvert årsmøte å utarbeide budsjett/betalingsoversikt for den enkelte sameier. Ved mislighold kan det kreves at en sameier må selge sin leilighet og flytte i hht. lov om eierseksjoner paragraf 16.

Paragraf 4. Vedlikehold

.

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også

betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter 2 måneders skriftlig varsel la dette utføre for sameiers regning.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Bygningene er fullverdiforsikret med bygningskasko. Egenandel av skader utgjør kr. **10000.** Sameiet dekker vanligvis egenandel ved bygningsskader.

Styret må allikevel kontaktes i alle saker.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Under vedlikehold regnes også behandling av yttervegger. Styret avgjør hvilke typer behandling som er nødvendig, og forestår innkjøp av beis, maling etc. Den enkelte sameier plikter å utføre beis-/malerarbeidet, samt delta i øvrig vedlikehold.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Eierne av seksjonene/rekkene har plikt til å holde deler av fellesanleggene vedlike.

Godalstunet sameie har innført at rekkene har ansvar for klipping av plener. Dette er fordelt.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Styret skal ilegge sameiere som ikke deltar på felles vedlikehold av fellesområde (dugnad) et gebyr. Gebyret ved manglende deltakelse på dugnad skal være kr. 500. Dette kreves inn sammen med andel fellesutgifter. De som har deltatt på dugnader får redusert sine fellesutgifter for fjerde kvartal med kr. 500 for hver dugnad de har deltatt på.

Paragraf 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige vedlikeholdsutgifter. Dette fondet står som innskudd på høyrentekonto slik at det er ikke er risko på kapitalen. Årsmøtet bestemmer hvert år om størrelsen på fondet er tilfredsstillende, eller om seksjonseierne skal innbetale til fondet sammen med den vanlige kvartalsvise innbetalingen til dekning av fellesutgiftene

Paragraf 6. Godkjennelse av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Paragraf 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 4 styremedlemmer, og som velges for 2 år. Valg gjennomføres slik at halvparten av styret er på valg hvert år. Det valgte styret fordeler oppgavene på første styremøte etter sameiermøtet.

Styreleder får en godtgjørelse på kr. 30 000 pr år. Styremedlemmene får en godtgjørelse på kr. 10 000 pr år. Heving av styrehonorar ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i mai 2023.

Paragraf 8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjone, sameiets vedtekter og når minst 2 medlemmer + styrets leder eller 3 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller styrets leder to stemmer.

Paragraf 9. Firmategninger

Styrets leder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

Paragraf 10. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.04. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Styrets årsrapport og revidert regnskap skal følge innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal meddeles styret senest 21 dager før møtet.

Paragraf 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsegnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Paragraf 12. Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følge av loven eller vedtakene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stsemmer. Ved stemmelikhet gjøre møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Paragraf 13. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem har rett til å være tilstede på møtet og uttale seg.

Paragraf 14. Revisor

Sameiets revisor velges av sameiemøte og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

Paragraf 15. Sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett i hver seksjon for et beløp tilsvarende 1 ganger Folketrygdens grunnbeløp (1G) til sikkerhet for sameierens forpliktelse overfor sameiet.

Paragraf 16. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter iht. panteretten. Dersom sameier gjør seg skyldig i gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges.

Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på alminnelig ro og orden.

Paragraf 17. Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierene, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet for avgjørelse. Tilbygg/påbygg som medfører utvidelse av boligareal vil endre sameierbrøk og dermed også fordeling av fellesutgiftene – jfr. Paragraf 3.

Paragraf 18. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Paragraf 19. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr 7.

Paragraf 20. Voldgift – tvistesaker

Enhver tvist om forståelse av denne avtalen eller om forhold mellom partene forøvrig skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten avgjøres ved vold i overenstemmelse med Tvistemålsloven kap 32. Dersom tvistegjenstanden ikke overstiger kr 20000, skal tvisten avgjøres av enedommer som skal være jurist og som oppnevnes av justitiarius i Stavanger byrett.

Disse vedteketene ble gjennomgått og godkjent av sameierne i konstituerende møte den 27.01.84. Første revisjon av vedtektene ble gjort på sameiermøtet 13.03.95. Andre revisjon ble gjort på sameiermøtet 17.03.98. Tredje revisjon ble gjort på sameieremøtet 18.03.2003 (paragraf 7). Fjerde revisjon ble gjort på sameiermøtet 20.03.04 (paragraf 17). Femte revisjon ble gjort på sameiermøtet 15.03.05 (paragraf 4). Sjette revisjon ble gjort på sameiermøte 21.04.09 (paragraf 7). Syvende revision ble gjort på sameiermøtet 02.04.14 (paragraf 4 og 5). Åttende revisjon etter sak tatt opp på sameiermmøtet 02.04.14 (paragraf 2). Niende revisjon etter enstemmig vedtak på sameiermøtet 31.03.16 (paragraf 15). Tiende revisjon etter vedtak på årsmøtet 04.04.2017 (paragraf 3,5 og 7).

Godalstunet Sameie

Årsberetning for 2025

Beliggenhet og virksomhet

Sameiet Godalstunet ligger på Storhaug i Stavanger kommune, og virksomheten består av drift og forvaltning av eiendommen. Sameiet består av 38 boenheter innbefattet leiligheter og eneboliger i rekke. Det bekreftes at forutsetning for drift er til stede.

Arbeidsmiljø / HMS

Sameiet har ansvar for arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette ansvar er i «internkontrollforskriften» pålagt alle ansatte i sitt arbeid (hos oss i Styret) og for de som har ansvar for bygning som omfattes av Brannloven og lignende.

Hms informasjon er sendt ut til beboere.

Påvirkning av ytre miljø

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som anses som normalt for et boligselskap.

Tillitsvalgte/ansatte

Styret har i 2025 bestått av 2 menn og 2 kvinne. Sameiet har ingen ansatte. Det er ikke gjennomført likestillingsfremmende tiltak i styret i beretningsåret.

Styret 2025

Leder	Trond Gardum
Økonomiansvarlig	Connie Sjo
Ytre vedlikehold/dugnad	Sverre Sverrisson
Sekretær	Heidi Henriksen

Det er avholdt 5 Styremøter i løpet av 2025. Ellers har styret arbeidet med «adhoq» møter, via epost og telefon.

Saker i 2025

- HMS
- Dugnader
- Vannlekkasjer og forsikringssaker
- Teknisk vurdering av tak
- Maling av Sameiet
- Saker som går på den vanlige driften

1. Årsmøte ble avholdt 24.04.2025

Årsmøtet ble avholdt på Midjord bydelshus. Til stede, representert fra 15 seksjsoneiere.

Årsrapport og regnskap for 2024 samt budsjett for 2025 ble sendt alle sameiere før møtet via epost (vanlig post til de som ikke har epost). Referat sendt beboere 8 mai.

2. **Dugnader**

Det ble gjennomført 2 dugnader i 2025.
Det var bra oppmøte på begge dugnadene. Vi fortsatte med å oppfordre alle til å sende inn ønsker og tanker om hva som skulle bli gjort på forhånd. Kommer inn noen forsalg.

Tiltaket med å tegne oss for deltakelse når dugnaden er ferdig gjør sitt til at de fremmøtte blir til vi er ferdige. Endels som forsvant tidlig på vårdugnaden, bedre på høstdugnaden. God stemning med sosial samling i pausen. Det ble stilt med både kake, lapper og pøler! Det settes pris på!

3.

Garasjeanlegg.

Minner igjen om viktigheten av lav hastighet i og utenfor garasjeanlegget. Hastigheten skal holdes til gangfart. Det vil se mellom 5-7 kmt. Det er trangt i og utenfor anlegget og det er mange barn i lav høyde og alder på tunet nå.

Ordensregler for garasjen ble distribuert til alle seksjonseierne i forbindelse med årsmøtet i april 2018. Styret minner også om at det kun er bildekk og nødvendig bilrelatert utstyr som er tillatt å lagre bak bilen i garasjeanlegget. De aller fleste har nå fått kroker på veggen bak bilen der dekk skal henge, slik at gulvet blir frigjort. Det ligger ladestruktur i hele garasjeanlegget.

Elaway som ladeadministrator har fungert bra. Det har blitt koblet på et par nye beboere i løpet av 2025. Disse kontanter Elaway selv for igangsettelse. Gode erfaringer fra denne prosessen.

Parkering: Bruk plass som er tildelt inne i anlegget. Gjesteområdet er til tider fullt.

4. Kommunikasjon fra Styret / Forretningsfører til Sameierne

Styret vedtok i overgangen 2015/2016 at kommunikasjon til sameierne skal gå via epost. Dette har fungert bra, men det henstilles til alle å sjekke i søppel/spam boksen slik at epost ikke går tapt (f.eks faktura for fellesutgifter som Dataplan sender ut). De seksjonseierne som ikke har epost vil selvfølgelig få informasjon på papir i postkassene sine som før.

Økonomi

Årsoppgjøret for 2025 (2024) viser:
Inntekter på kr 971 036 (826 012)
Kosnader på kr 758 510 (666 012)
Årsresultatet utgjør et overskudd på kr 253 223 (185 582)

Styret for Godalstunet Sameie
Leder Trond Gardum

Trond Gardum

Henrik A. Wielechowski

Connie Sjo

Fredrik Halvorsen

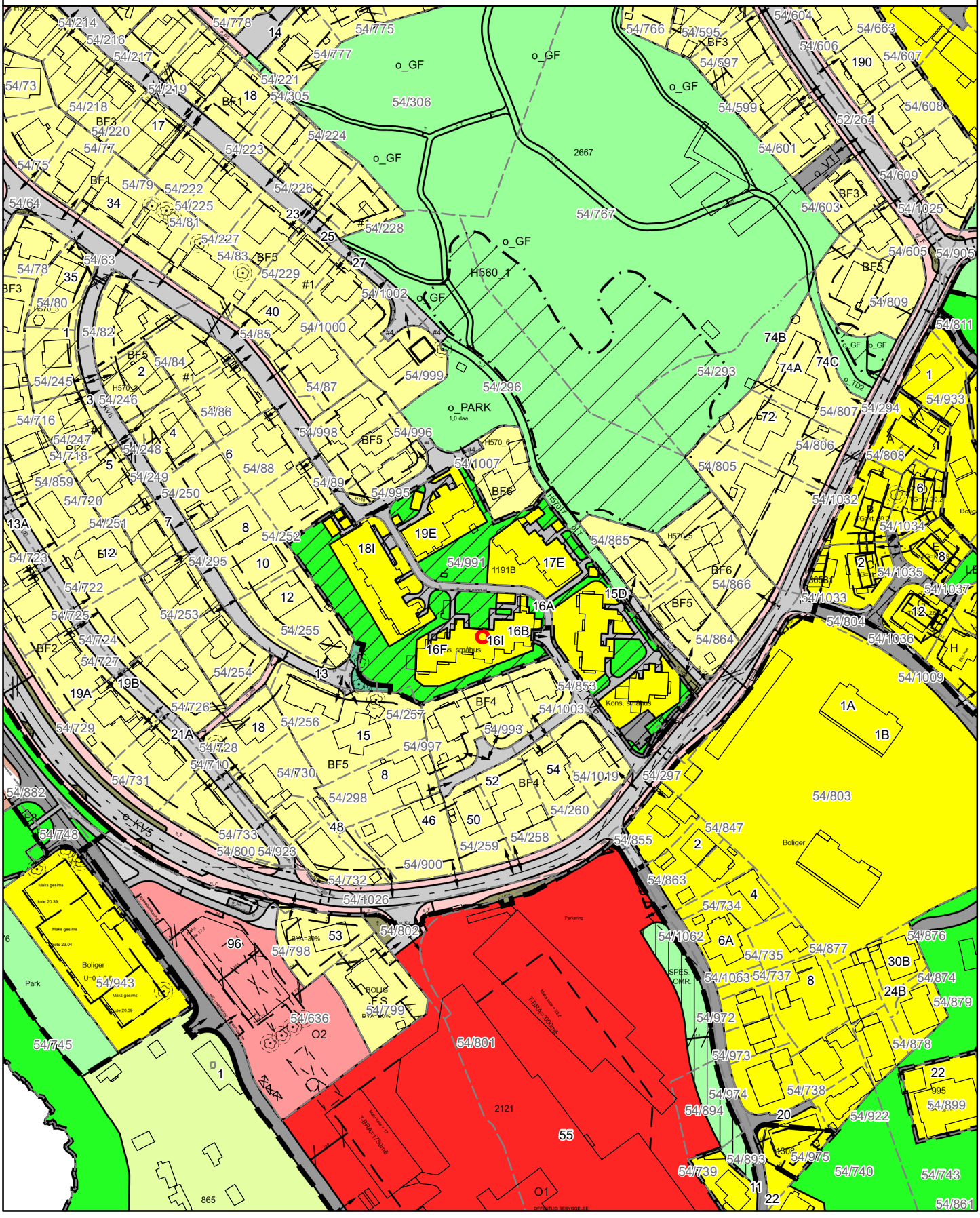
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/991/0/10
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:2,000

Planident: 2667,1191B
Ikrafttredelsesdato: 14.1.1993,14.9.2020

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

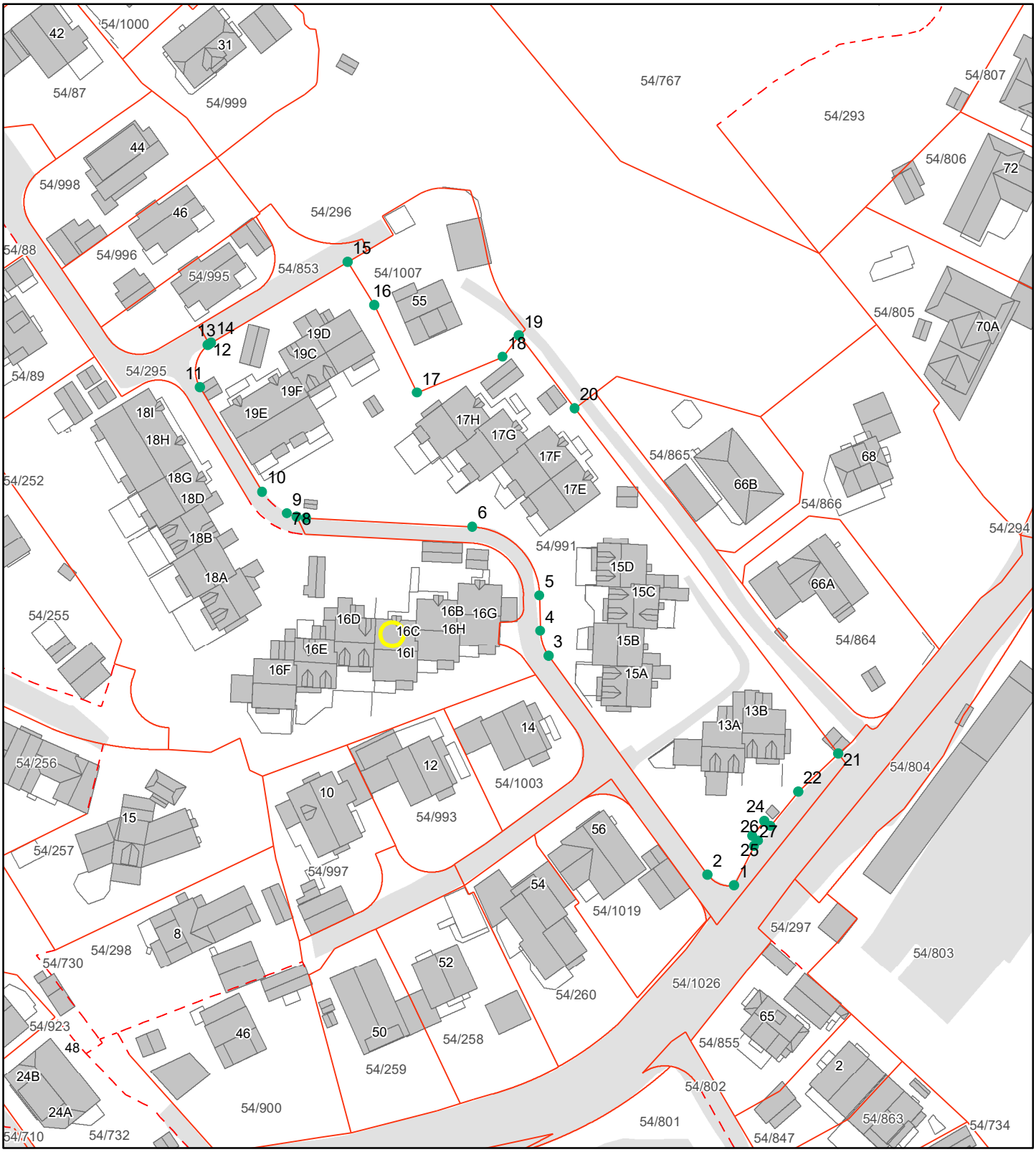
Eiendomskart med grenser

Adresse: Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/991/0/10
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 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 : 26.6.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4392.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.6.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539594.91222	313211.119083	Ikke spesifisert	5.6	Umerket		Terrengmålt	13	5.015
2	6539596.89118	313206.20555	Ikke spesifisert	50.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6539637.30846	313176.880514	Ikke spesifisert	4.87	Umerket		Terrengmålt	13	8.024
4	6539641.83518	313175.350723	Ikke spesifisert	6.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6539648.38832	313175.199616	Ikke spesifisert	19.51	Umerket		Terrengmålt	13	13.041
6	6539661.0915	313162.891353	Ikke spesifisert	30.88	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6539662.68964	313132.135476	Ikke spesifisert	1.77	Umerket		Terrengmålt	13	10.027
8	6539662.94347	313130.400794	Ikke spesifisert	1.84	Umerket		Terrengmålt	13	10.027
9	6539663.51683	313128.657289	Ikke spesifisert	6.22	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	10.031
10	6539667.54814	313124.079025	Ikke spesifisert	22.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6539686.81017	313112.570121	Ikke spesifisert	8.66	Umerket		Terrengmålt	13	6.018
12	6539694.58717	313114.000279	Ikke spesifisert	0.29	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6539694.76755	313114.224243	Ikke spesifisert	0.5	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6539695.04529	313114.639625	Ikke spesifisert	29.3	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6539709.90824	313139.785268	Ikke spesifisert	9.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6539701.97647	313144.735658	Ikke spesifisert	18.05	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6539685.77665	313152.574631	Ikke spesifisert	17.23	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6539692.38376	313168.435192	Ikke spesifisert	5.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6539696.3895	313171.447071	Ikke spesifisert	17.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6539682.91404	313181.742903	Ikke spesifisert	80.34	Umerket		Terrengmålt	13	0
21	6539619.22849	313230.31613	Ikke spesifisert	10.23	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6539612.18637	313222.943556	Ikke spesifisert	8.12	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.6.2026

23	6539605.90826	313217.824414	Ikke spesifisert	1.49	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6539606.83508	313216.669642	Ikke spesifisert	3.52	Umerket	Terrengmålt	13	0
25	6539604.12319	313214.461913	Ikke spesifisert	1.49	Umerket	Terrengmålt	13	0
26	6539603.18644	313215.617581	Ikke spesifisert	1.21	Umerket	Terrengmålt	13	0
27	6539602.24728	313214.861491	Ikke spesifisert	8.26	Umerket	Terrengmålt	13	0

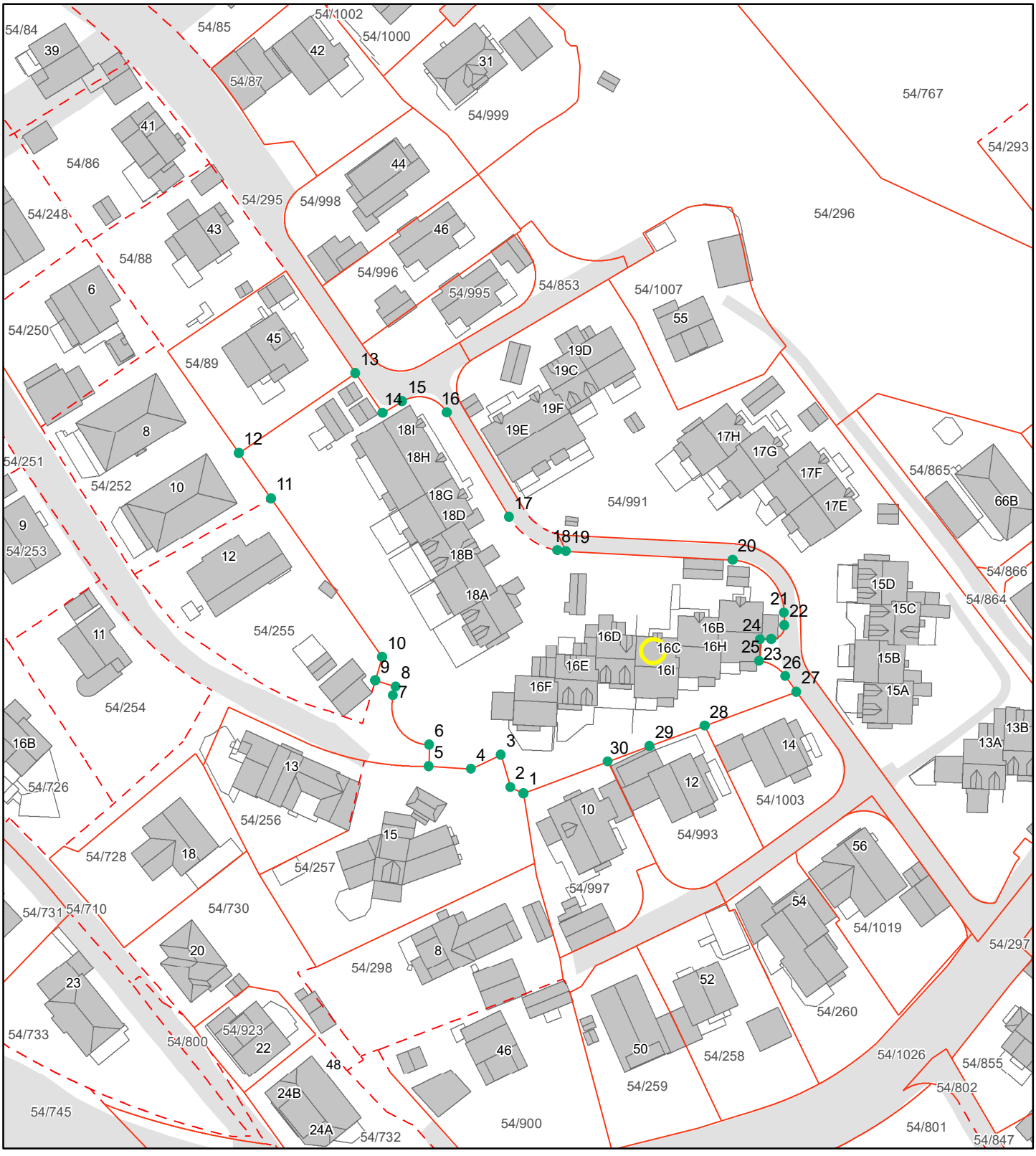
Eiendomskart med grenser

Adresse: Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/991/0/10
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 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 : 26.6.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3856.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.6.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539615.08676	313124.109931	Ikke spesifisert	2.66	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6539616.19039	313121.697918	Ikke spesifisert	6.24	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6539622.15874	313119.947897	Ikke spesifisert	6.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6539619.52293	313114.479945	Ikke spesifisert	7.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6539620.05227	313106.704183	Ikke spesifisert	4.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6539624.05355	313106.783437	Ikke spesifisert	13.09	Umerket		Terrengmålt	13	7.022
7	6539633.09032	313100.10162	Ikke spesifisert	1.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6539634.69578	313100.587344	Ikke spesifisert	4.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6539635.86168	313096.758253	Ikke spesifisert	4.54	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6539640.18442	313098.06979	Ikke spesifisert	35.85	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6539669.45321	313077.539186	Ikke spesifisert	10.31	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6539677.82429	313071.578142	Jord	26.14	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	13	0
13	6539692.52073	313093.105056	Ikke spesifisert	8.93	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6539685.15487	313098.114471	Ikke spesifisert	4.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6539687.3378	313101.781402	Ikke spesifisert	9.44	Umerket		Terrengmålt	13	6.017
16	6539685.2665	313109.99667	Ikke spesifisert	22.49	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6539666.02343	313121.493852	Ikke spesifisert	11.17	Umerket		Terrengmålt	13	13.038
18	6539659.87818	313130.377193	Ikke spesifisert	1.63	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	13.039
19	6539659.69302	313131.985551	Ikke spesifisert	30.87	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6539658.09399	313162.731499	Ikke spesifisert	15.03	Umerket		Terrengmålt	13	10.029
21	6539648.30897	313172.213688	Ikke spesifisert	2.24	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6539646.08037	313172.254701	Ikke spesifisert	3.93	Umerket		Terrengmålt	13	2.508

Grensepunktrapport

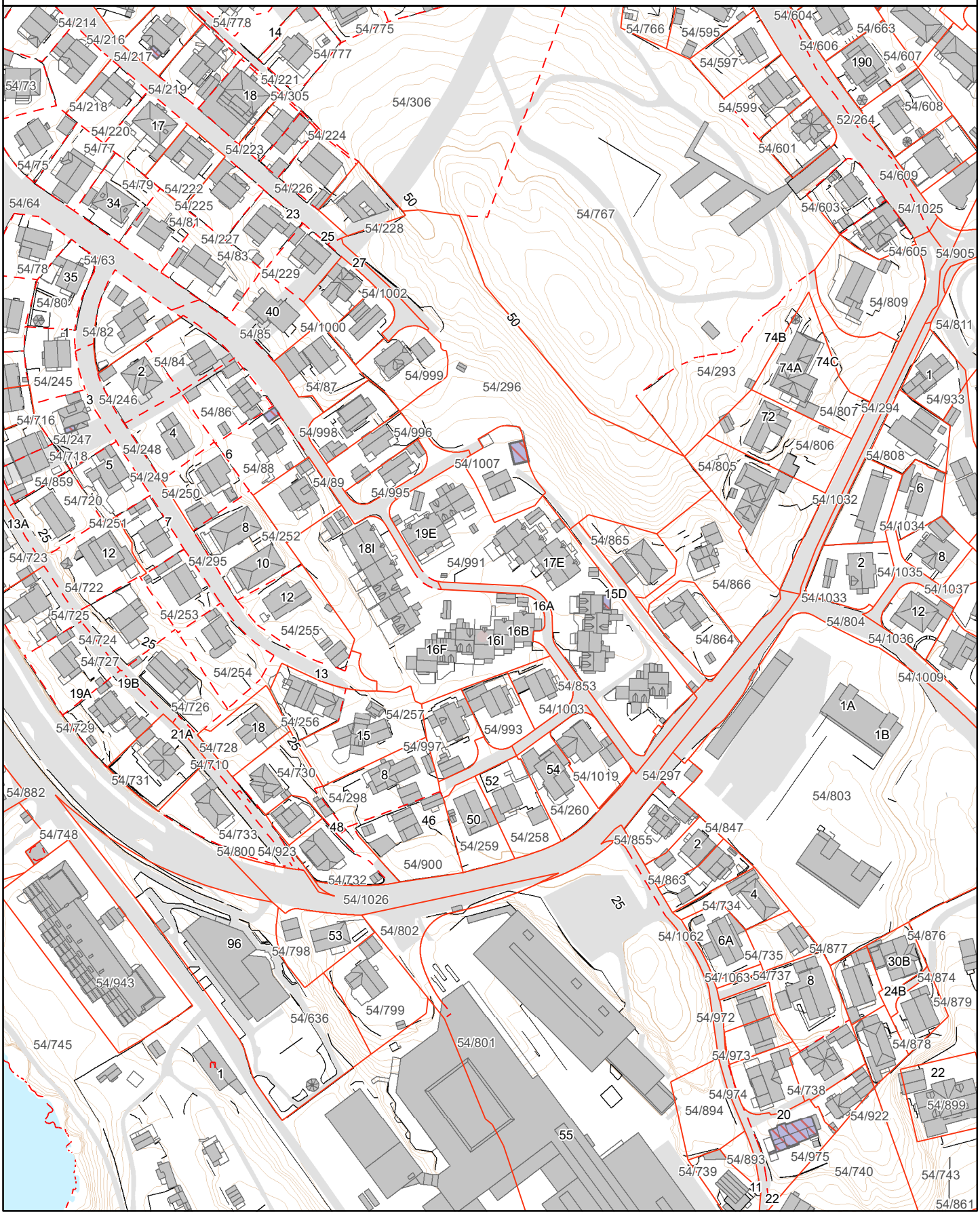
Rapportdato : 26.6.2026

23	6539643.51935	313169.833148	Ikke spesifisert	2	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6539643.46917	313167.835611	Ikke spesifisert	4.02	Umerket	Terrengmålt	13	0
25	6539639.46616	313167.626378	Ikke spesifisert	5.76	Umerket	Terrengmålt	13	7.021
26	6539636.63701	313172.436474	Ikke spesifisert	3.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
27	6539633.8087	313174.48364	Ikke spesifisert	18.12	Umerket	Terrengmålt	13	0
28	6539627.51548	313157.553665	Ikke spesifisert	10.83	Umerket	Terrengmålt	13	0
29	6539623.76788	313147.421153	Ikke spesifisert	8.3	Umerket	Terrengmålt	13	0
30	6539620.87627	313139.673914	Ikke spesifisert	16.65	Umerket	Terrengmålt	13	0

Grunnkart

Adresse: Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/991/0/10
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse: Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER
Gnr/Bnr: 54/991/0/10
Dato: 2026-06-26
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N



Energiattest



Adresse **Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326989**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4760689**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **991**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **203,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 480 kWh**

Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER

Detaljering

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

Godalstunet 16C, 4015 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

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 energimerkeordingen. 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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.