NORDVIK

Gamle Godesetveien 20

3 soverom | 238 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gamle Godesetveien 20

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
9 Bilder
23 Om boligen
37 Kontaktinfo
38 Nabolagsprofil
39 Egenerklæringsskjema
45 Andre vedlegg
90 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93 Forbrukerinformasjon om budgivning
94 Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende enebolig på stor og solrik tomt! Fantastisk utsikt over Gandsfjorden. Nærhet til tog, buss og butikker.

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 630,-**
Totalpris	**6 653 630,-**
BRA-i	**238 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Boligen ligger i et veletablert boligområde på Gausel i Stavanger. Eiendommen ligger fint til med gode lys- og solforhold, og har nærhet til dagligvare, skoler/barnehager, kollektivtransport samt gode tur og rekreasjonsmuligheter. Beliggenheten gir enkel adkomst til Stavanger sentrum og øvrige sentrale knutepunkter i regionen.

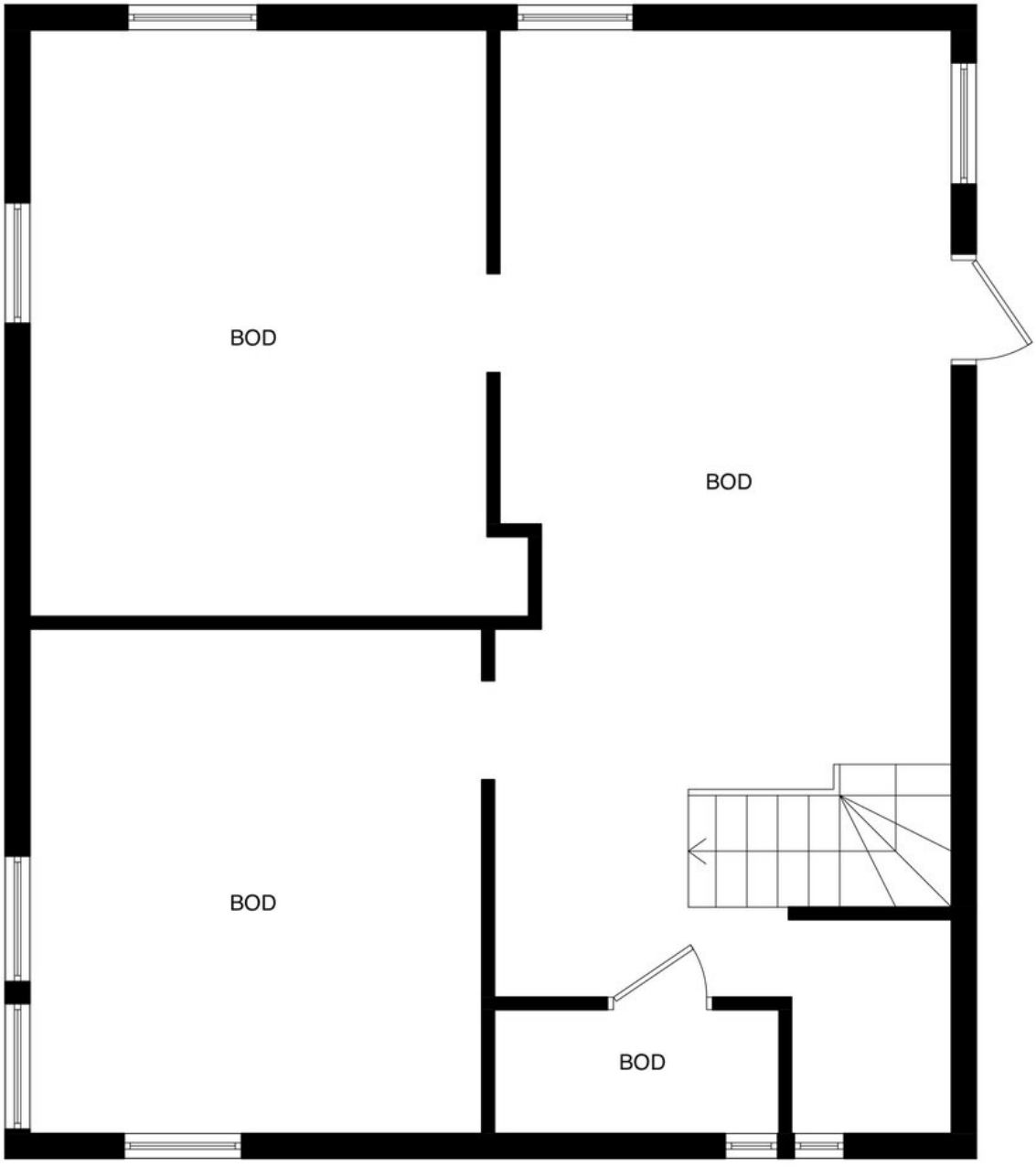
- Boligen er betydelig oppgradert med blant annet oppgradering av el-anlegg, installert to varmepumper, modernisert kjøkken og renovert tregulvet i første etasje.
- Tre soverom med mulighet for flere
- Vedpeis oppe og nede
- 2 bad + vaskerom
- Stor hage
- Elbillader
- Nye hvitevarer kjøkken medfølger

Området:

- 2 min gåavstand til sentralt busstopp
- 10 min gåavstand tog og kjøpesenter
- Fine turmuligheter
- Trygt og godt nabolag

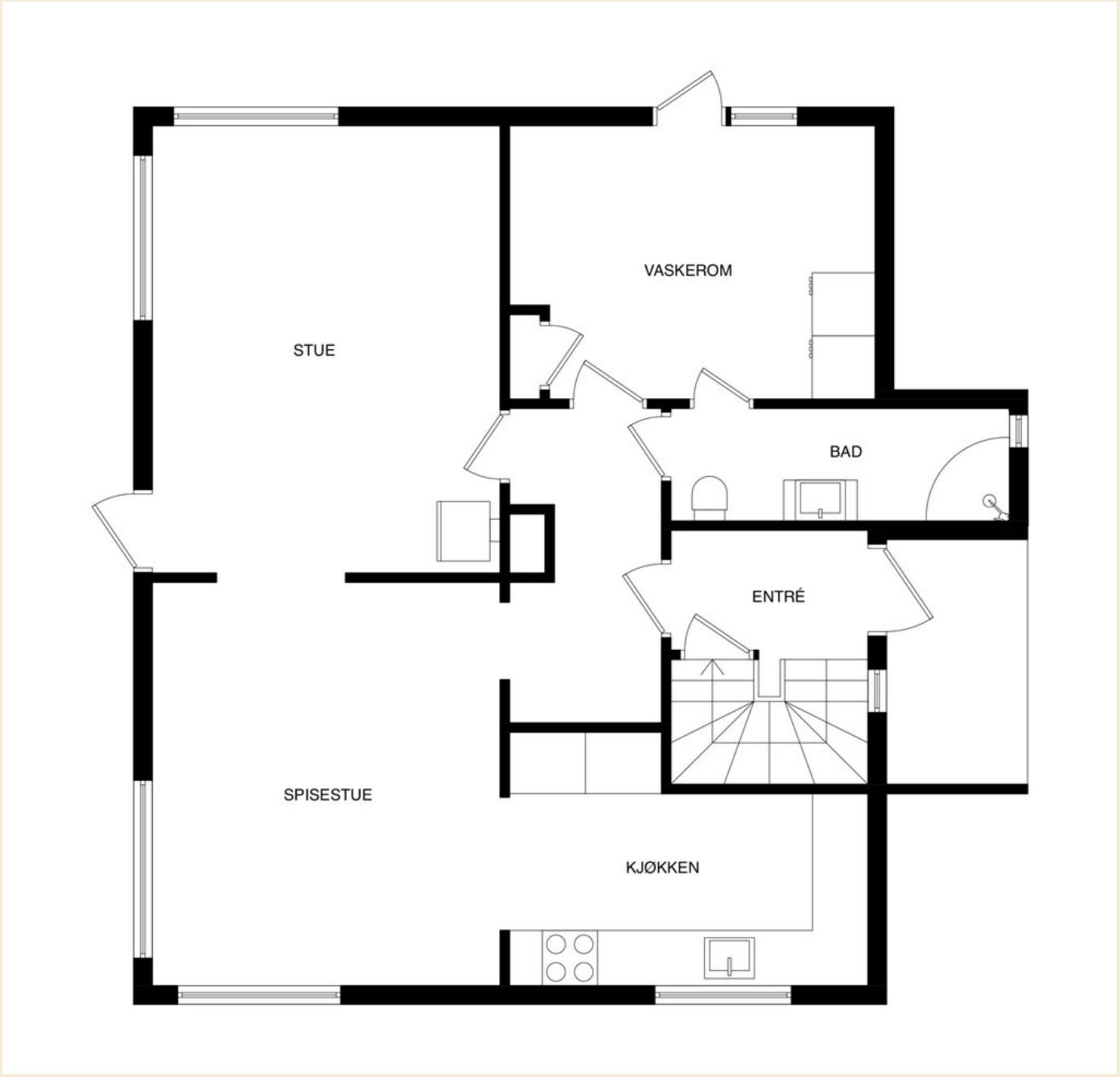
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



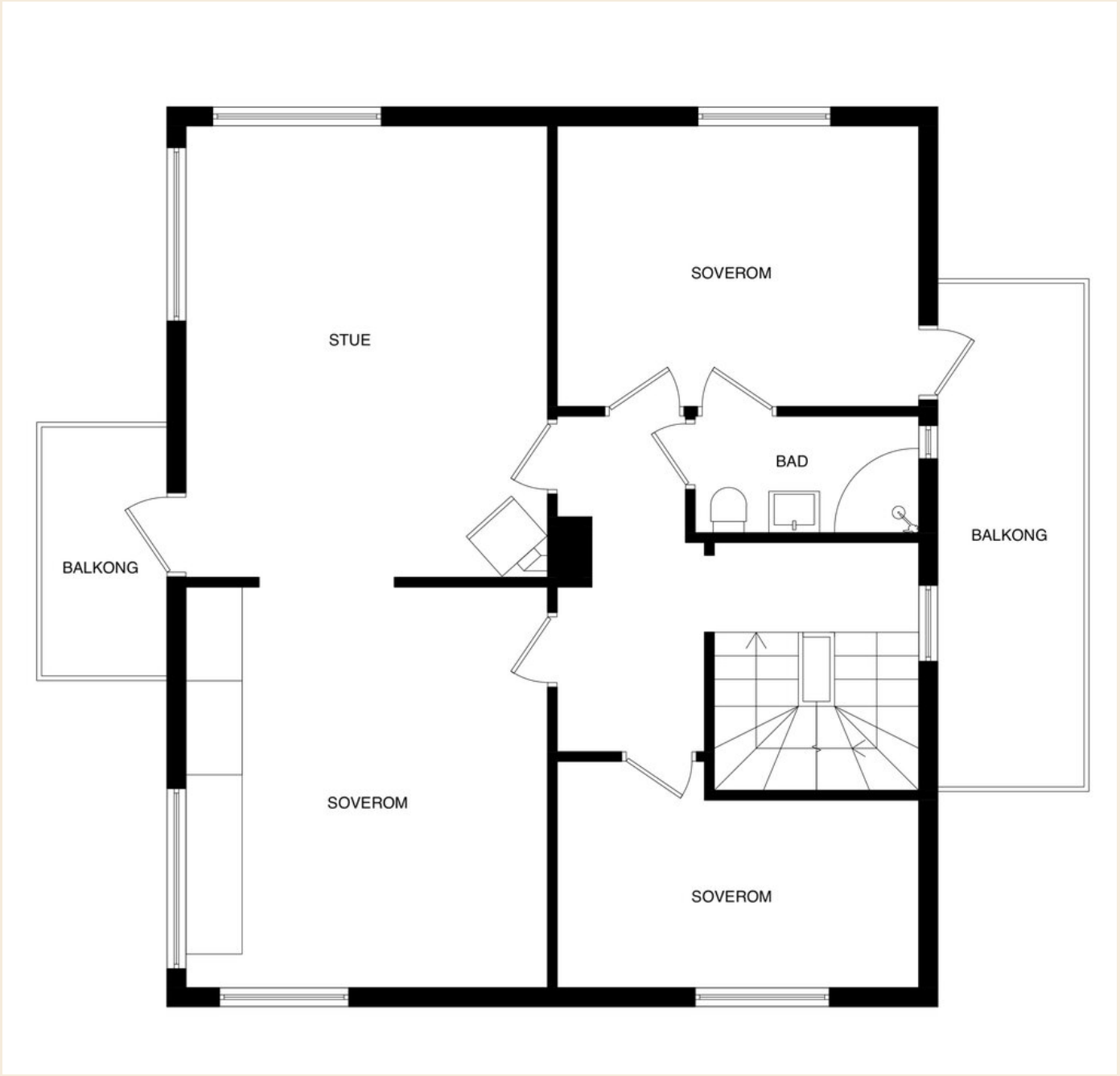
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm



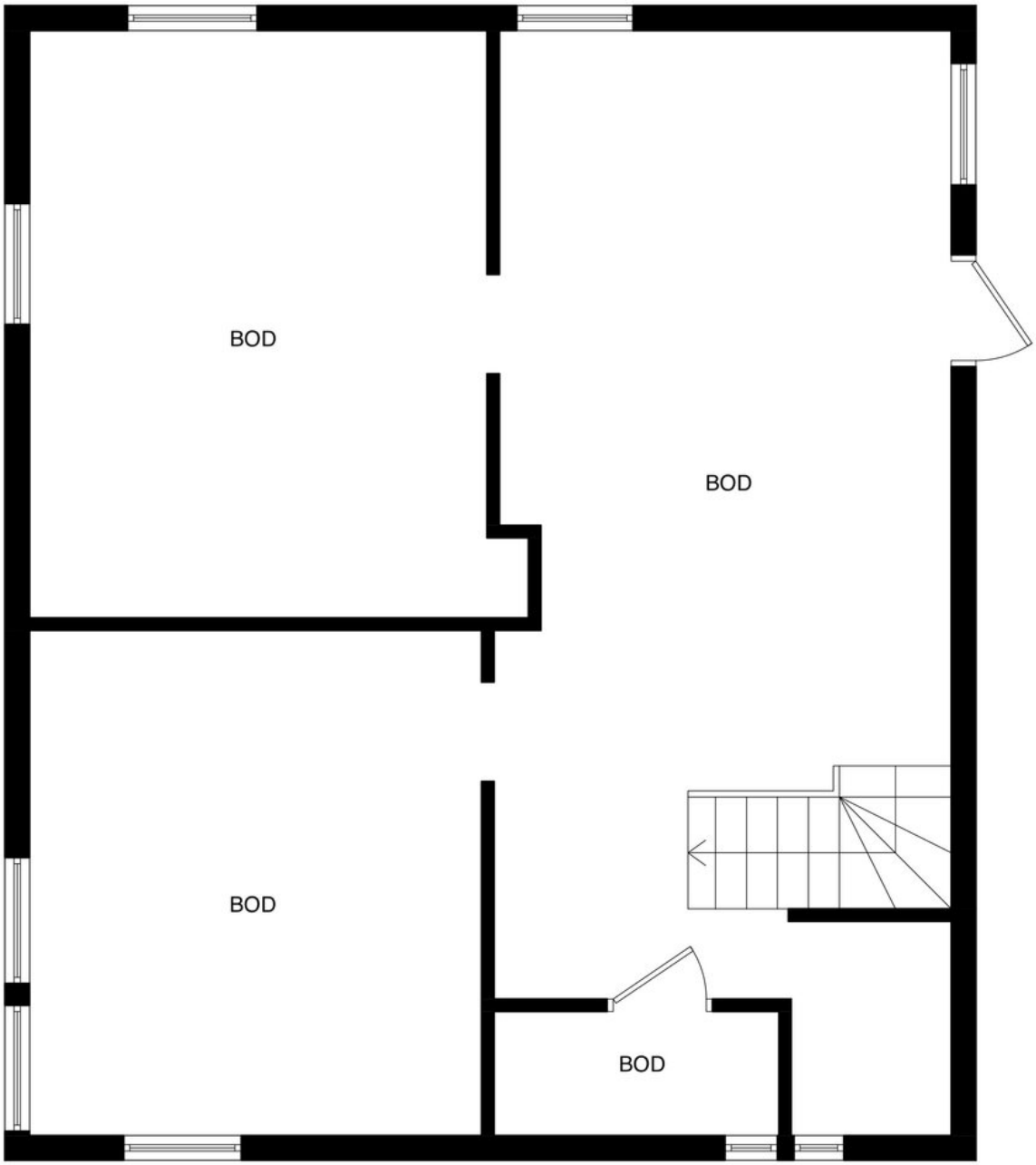
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm



Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 16 kvm
Total BRA: 16 kvm



Stuen byr på rikelig med naturlig lysinnslipp og har et sjarmerende uttrykk





Romslig stue med vedovn og adkomst til spisestue

Fra stuen kan du gå rett ut til balkongen og videre ned til hagen











Kjøkken med god skap og benkeplass samt integrerte hvitevarer





Oppleves som lyst og luftig, og er modernisert for å bevare den gjennomgående sjarmerende stilen

Her kan man lage mat samtidig som man kan nyte utsikten i bakgrunnen



























Uinnredet loft med gode oppbevaringsmuligheter





Kjeller med flere boder og gode oppbevaringsmuligheter



Stor hage og gode uteareal er







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0279/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER
Gnr 14, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Selgere
Øyvind Eriksen
Aslaug Tveit

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 673 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 238 kvm
Totalt BRA: 238 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Fire bodrom.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Gang, hall m/trapp, kjøkken, to stuer, bad og vaskerom.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, bad, tre soverom og stue.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkonger

3. etasje:
BRA-i: 16 kvm. Loft
Total BRA: 16 kvm.

Solforhold
Solrik tomt.

Innhold
Kjeller: Fire bodrom.
1. etasje: Gang, hall m/trapp, kjøkken, to stuer, bad og vaskerom.
2. etasje: Gang, bad, tre soverom og stue.
Loft: Loft

Standard
Det er gjennomført betydelige oppgraderinger det siste året blant annet oppgraderinger av el-anlegg, 2 nye varmepumper montert, modernisert kjøkken, renovert tregulv i 1.etg og modernisering av overflater.

1. Etasje:
Første etasje fremstår med gjennomgående funksjonell standard. Stue, spisestue og kjøkken er tilrettelagt i en delvis åpen løsning som gir et luftig og sosial uttrykk. Stuen er romslig og kan møbleres etter eget ønske. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her kan man også nyte den fantastiske utsikten,

i tillegg til at du adkomst til balkongen og den store hagen. Vedovnen bidrar til en lun og behagelig atmosfære, nydelig på de kalde dagene. Som et godt alternativ er det også etablert nye varmepumper i boligen. Videre ligger spisestuen, lys og åpen, med god plass til større spisebord og gjestebesøk.
Kjøkkenet er funksjonelt utformet med integrerte hvitevarer samt rikelig med skap og benkeplass. I tillegg er det satt inn en SMEG multiovn som kombinerer stekeovn og ekstra funksjoner til glede for kokken. Kjøkkenet er ellers delvis modernisert samtidig som det er tatt vare på deler av den opprinnelige innredningen for å bevare stilen.
Vaskerommet har god størrelse med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her har du også rikelig med oppbevaringsmuligheter. Vaskerommet har også egen utgangsdør, meget praktisk om man for eksempel ikke vil grise til hovedgangen etter tur eller lek.
Badet i etasjen har våtromsbelegg på gulv, servant og toalett, samt plass til ekstra skap/oppbevaring.
Veggene er flislagt og det er våtromsbelegg på gulv.
I entréen er det god plass til garderobeløsning og oppheng av yttertøy.

2.Etasje:
Andre etasje består av tre soverom av god størrelse, hvorav ett har direkte utgang til balkong. Det ene soverommet har en åpen løsning mot loftsstuen/TV-stuen i etasjen, som gir gode muligheter for innredning med sofagruppe og TV-krok. Også her bidrar vedovn til god varme og hyggelig romfølelse. Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap og toalett. Veggene er flislagt og det er våtromsbelegg på gulv.

Loft:
Loftet egner seg godt som ekstra lagringsplass/oppbevaringsareal eller for det man måtte ønske.

Kjeller:
Kjelleretasjen er inndelt i fire boder, og gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr, sportsutstyr og øvrig lagring.

Uteområder:
Eiendommen har en stor hage med god plass til uteaktiviteter, samt. parkering på egen tomt med el-bil lader. Den store hagen byr på mange muligheter og har nydelig utsyn mot fjord og fjell. Her kommer du til å trives!

Innvendige overflater:
Innvendig med ulike overflater: furugulv, teppe og parkett.
Betonggulv i kjeller. Vegger med eldre tapetserte overflater.
Himling i kjeller med delvis åpent bjelkelag og panel.
Hovedetasje og 2. etasje med eldre papptak og dekorlister.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er to vedovner:
- Vedovn i 1. etasje med produksjonsår 2022, installert i 2025.
- Vedovn i 2. etasje fra 2012.
Synlige betongvegger i uinnredet kjeller. Kjelleretasjen har en høyde på ca 2.0m
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Teknisk:
Det er benyttet flere typer vannledninger, blant annet kobberrør, kobberrør med plastkappe og noe rør-i-rør-system. Vannledningene er besiktiget i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
En varmepumpe er plassert i kjelleren, og en i 1. etasje. Begge er fra 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Parkering
Parkering på egen tomt i gårdsrom, tilrettelagt med elbillader.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Oppgradering av det elektriske anlegget og rør.
- Installert to nye varmepumper.
- Modernisert kjøkken med ny SMEG komfyr.
- Tregulv i 1. etasje er renovert/oppgradert.
- Alle rom er overflatebehandlet (malt).
- Slipt ned gamle tregulv stuer og gang i 1. etasje.
- Laget helt nytt soverom i 2. etasje der det tidligere var kjøkken.
- Satt inn nytt dusjkabinett og ny vifte på bad i 2. etasje.
- Satt inn ny baderomsinnredning bad 1. etasje.
- Flyttet dører både i 1. og 2. etasje for å gjøre soverom og stuer mer funksjonelle.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Montert dusj kabinettet

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av ildsted.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E tech montert nytt sikringsskap. El billader nye kurser til kjøkken vaskerom

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E tech

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av avløpsledning . Montert spylekumme . Rørhab Ts maskin

Bygningssakkyndig
Henning Bergevik

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

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.
Taktekkingen er av skifertakstein.
Takrenner, beslag og nedløp i plast.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er synlige sperrer og åser på loftet. Fra luke i knevegg er det registrert at takkonstruksjonen inneholder isolasjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer med 2- lags glass er fra 1971, og det finnes også noen eldre vinduer med enkle glass. Det er takvinduer på loftet.
To vinduer av nyere dato på soverom er etablert med lyddempende glass.
Vinduer med enkle glass i deler av boligen.
Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.
Balkonger og terrasser er hovedsakelig utført i betong, med unntak av terrassen over inngangspartiet, som trolig er oppført med bjelkelag og tekking. Det var snødekke på befaringsdagen, og tekkingen ble derfor ikke inspisert. Det antas at tekkingen har passert forventet brukstid.
Betongdekket på balkongen i 2. etasje har sprekker og viser tegn til utglidning. Det anbefales at denne balkongen, samt den underliggende, stenges for bruk.
Utvendige trapper i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig - Taktekking
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
· Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Taktekkingen var dekket av ca. 10 cm snø på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for visuell kontroll av takets tilstand.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
Det bør gjennomføres en ny visuell kontroll av taktekkingen når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstanden nærmere.
Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller svakheter på taket ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Utvendig - Nedløp og beslag
· Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak
· Stigetrinn for feier må monteres.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
· Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.
Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukting og påfølgende risiko for råteskader i bygningskonstruksjonen.
Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å forhindre lekkasjer og følgeskader.

Utvendig - Veggkonstruksjon
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Trekledningen er slitt og det er behov for vedlikehold.
Vannstokken ligger helt inn mot grunnmuren, noe som gir

begrenset utlufting bak kledningen.
Konsekvens/tiltak
· Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
· Påviste skader må utbedres.
Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av skadet trekledning for å hindre videre forringelse og råteutvikling.
Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Fra luke i knevegg er det registrert at takkonstruksjonen inneholder isolasjon.
Det har ikke vært mulig å avklare hvordan isolasjonen er utført med hensyn til vindtetting, innvendig fuktsperre (plast mot inneluft), eller om det er etablert tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og taktekking.
Manglende informasjon om utførelsen av den innvendige fuktsperren medfører usikkerhet rundt konstruksjonens evne til å hindre fuktig inneluft i å trenge inn i takkonstruksjonen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader.
Det er registrert fuktskjolder som kan indikere pågående eller tidligere lekkasjer rundt takvinduer.
Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen av isolasjon, vindtetting, fuktsperre og lufting i takkonstruksjonen. Manglende eller feil utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader, sopp, mugg og råte over tid.
Fuktskjolder rundt takvinduer bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.
Borebilleangrep kan, dersom de er aktive, medføre svekkelse av trekonstruksjoner over tid. Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, for eksempel ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes.

Utvendig - Vinduer
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
· Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
Vinduene har høy slitasje og må påregnes skiftet i nær fremtid.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig - Utvendige trapper
· Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Skader og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for økte skader eller sikkerhetsrisiko.

Innvendig - Overflater
· Det er påvist andre avvik:
Overflatene i boligen er av eldre dato og bærer preg av slitasje og bruk over tid.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert bokomfort og økte kostnader ved senere utbedringer.

Innvendig - Rom Under Terreng
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Saltutslag er observert enkelte steder på kjellermurene, noe som indikerer fuktgjennomtrenging.
Konsekvens/tiltak
· Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermurene, for eksempel forbedret drenering eller overflatebehandling.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Innvendig - Innvendige trapper
· Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Trappen til loftet har utilstrekkelig høyde og er lite egnet som forbindelse mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Dersom rommet skal benyttes til varig opphold, må det etableres tilfredsstillende trappeløsning og rømningsforhold.
Manglende utbedring innebærer økt risiko for fallulykker, og forholdene tilsier at rommet ikke er tilrettelagt for varig opphold.

Tekniske installasjoner - Vannledninger
· Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
· Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
· Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Anlegget bør sjekkes av fagperson.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
· Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
· Bedre ventilering må etableres.
Det bør etableres bedre ventilasjonsløsninger i boligen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og utvikling av mugg.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
· Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
· Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Det bør vurderes å oppgradere eller etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
· Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
· Det er avvik:
Det er manglende tetting av ventiler i veggene, noe som medfører økt risiko for skadedyr.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Tiltak:
Sprekkdannelser og skråriss bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene forverres, kan det medføre økt risiko for setningsskader og svekkelse av grunnmurens bæreevne.
Ventilene i veggene bør tettes for å redusere risikoen for inntrenging av skadedyr, som kan forårsake ytterligere skader på konstruksjonen.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
· Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Den eldre delen av kjøkkeninnredningen har slitasje og mangler funksjoner og løsninger som er forventet på et moderne kjøkken.
Konsekvens/tiltak
· Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
· Andre tiltak:
Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.
Manglende tiltak kan medføre redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig - Vinduer - 2
Vinduer med enkle glass i kjelleren er værslitte og har råteskader.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Vinduene med enkle glass i kjelleren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og dårlig inneklima.

Utvendig - Dører
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
· Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og

dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
· Det er avvik:
Terrassedørene er av eldre dato og har enkel utførelse, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og isolasjonsevne sammenlignet med moderne standard.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
· Døren(e) står foran utskiftning.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Terrassedørene bør skiftes for å oppnå bedre funksjonalitet og isolasjonsevne, samt redusere risiko for varmetap, trekk og videre forringelse av dører og omkringliggende konstruksjon.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
· Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
· Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Konsekvens/tiltak
· Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
· Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
· Andre tiltak:
· Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Balkongen under betongdekket og balkongen over denne må avstenges inntil det er gjennomført grundige undersøkelser for å avdekke årsaken til utglidningen.
Videre tiltak må iverksettes for å utbedre skadene og sikre konstruksjonens stabilitet, for å unngå fare for personskade og ytterligere forringelse av bygget.
Kostnadsestimatet gjelder undersøkelser, og ikke eventuelle utbedringskostnader.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Det er målt høydeforskjell på 37 mm gjennom stue/kjøkken, med 22 mm innenfor en lengde på 2 meter.
I soverom i 2. etasje er det målt 37 mm gjennom rommet, samt 16 mm innenfor en lengde på 2 meter.
På loftet er det registrert høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet.
I kjelleren er det registrert borebiller og fuktskjolder i bjelkelaget.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Fuktskjolder i bjelkelaget bør følges opp for å sikre at det ikke foreligger vedvarende fuktproblemer, da dette kan føre til råte og ytterligere skade på konstruksjonen.
Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, for eksempel ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes for å unngå svekkelse av trekonstruksjoner over tid.
Høydeforskjeller i etasjeskillere og gulv bør vurderes nærmere dersom det oppstår ytterligere setninger eller skjevheter, da dette kan påvirke brukervennlighet og bygningsmessig stabilitet.
Angitt kostnad gjelder ikke som et anbefalt umiddelbart tiltak, men er satt som et generelt kostnadsspenn i henhold til systemets krav.

Innvendig - Pipe og ildsted
· Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
· Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
· Pipevanger er ikke synlige.
· Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
Pipen er tapetsert i både 1. og 2. etasje.
Feieluken i kjelleren er ute av stilling og står åpen.
På loftet mangler det ubrennbar plate under luken.
Det er registrert sprekk i pipe/puss på loftet.
Eldre åpninger i pipen i 2. etasje er gjenmurt.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
· Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
· Det må foretas lokal utbedring.
· Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Det bør fjernes tapet fra pipen slik at pipevanger blir synlige for inspeksjon og vedlikehold.
Feieluken i kjelleren må rettes opp og lukkes forsvarlig for å hindre spredning av sot og røyk.
Ubrennbar plate bør monteres under luken på loftet for å redusere brannfare.
Sprekk i pipe/puss på loftet må utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og potensiell lekkasje av røyk eller gasser.
Gjenmurte åpninger i pipen bør kontrolleres for å sikre at de er forskriftsmessig tettet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann, lekkasje av røyk og gasser, samt redusert levetid og sikkerhet for pipen og ildstedene.

Innvendig - Innvendige dører
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
· Det er avvik:
Flere av de innvendige dørene er eldre og har tydelig

slitasje.
Konsekvens/tiltak
· Enkelte dører må justeres.
· Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
· Tiltak:
Dørene bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne få ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Generell
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Rommet er opprinnelig prosjektert som soverom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er ifølge eier utstyrt med lekkasjesikring (Waterguard).
Utførelsen av denne løsningen er ikke verifisert, da dette forutsetter nærmere gjennomgang av installasjon og dokumentasjon.
Det anbefales å innhente dokumentasjon på valgt løsning for å sikre at lekkasjesikringen er korrekt installert og fungerer som forutsatt. Manglende dokumentasjon medfører vesentlig usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon, og kan øke risikoen for vannskader i eldre og delvis skjulte konstruksjoner.
Endret bruk av rommet, herunder etablering av vaskerom i tidligere soverom, kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og bør avklares med kommunen.
Kostnadsestimat er satt for verifisering og innhenting av dokumentasjon på valgt løsning, og omfatter ikke eventuelle utbedringer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tomteforhold - Terrengforhold
· Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere lokale fallforhold og eventuelle områder med risiko for vannansamling. Manglende vurdering kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og potensielle fuktskader.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vedovn i 1. etasje med produksjonsår 2022, installert i 2025.
Vedovn i 2. etasje fra 2012.
En varmepumpe er plassert i kjelleren, og en i 1. etasje. Begge er fra 2024.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23.450 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 939,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Fastdel renovasjon kr. 2 257,-
- Restavfall 240L kr. 5 244,-
- Fastdel vann kr. 3 084,-
- Stipulert vann kr. 3 579,-
- Feiing og tilsyn kr. 450,-
- Fastdel avløp kr. 4 219,-
- Stipulert avløp kr. 5 106,-

Totalsum kommunale avgifter kr. 23 939,-

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

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

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Kabel-tv/internett

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 987 858,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 951 430,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 8384043

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 743 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har sikre og usikre grenser med nøyaktighet på 13 cm eller dårligere. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

Adkomst
Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gamle Godesetveien 20 har en attraktiv beliggenhet på Gausel, et etablert og populært boligområde i Stavanger. Området ligger sentralt til og gir enkel tilgang til både sentrale arbeidsplasser og et bredt spekter av servicetilbud.

I nærområdet finner du gode handlemuligheter, blant annet dagligvarebutikker på Gausel samt større handelsområder med Coop Obs, Power og Coop Obs Bygg. I tillegg ligger Stadionparken kjøpesenter i Jåttåvågen i kort avstand, med et variert utvalg butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Forus og Universitetet i Stavanger ligger i kort avstand, noe som

gjør beliggenheten særlig attraktiv for både pendlere og studenter.

Området byr på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter med gang og sykkelstier, grønne friområder og nærhet til både sjø og marka. Det er kort vei til populære turområder på Godeset, Vaulen og langs kyststien. For idretts og treningsinteresserte ligger Viking Stadion i nærområdet, i tillegg til treningssentre som Arena Treningssenter og flere øvrige trenings og aktivitetstilbud i området.

Kollektivtilbudet er meget godt, med hyppige bussavganger og kort avstand til Gausel stasjon, som gir enkel forbindelse til både Stavanger sentrum og Sandnes. I tillegg er det rask adkomst til hovedveinettet, noe som gir en effektiv og fleksibel hverdag.

Samlet sett tilbyr beliggenheten en svært god kombinasjon av rolige omgivelser, sterke kollektivforbindelser, gode handelstilbud og nærhet til både byliv, arbeidsplasser og flotte rekreasjonsområder.

Bebyggelse
Området består primært av eneboliger og rekkehus.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger bygge anmeldelse datert 15.06.1937
Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1937

Det foreligger tillatelse til oppføring av garasje på tomt på vestsiden datert 04.10.1935
Det foreligger tegning av garasje datert 1935.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er opprinnelig godkjent som horisontaldelt tomannsbolig, men fremstår i dag som en enebolig. Endringen kan være søknadspliktig, og det er ikke dokumentert at bruksendringen er godkjent.
I kjeller er det på tegninger vist to koksboder. Disse er ikke oppført.
I 1. etasje er det på tegninger vist gang, mens arealet i dag fremstår som et overbygget inngangsparti. Videre er et soverom endret til vaskerom. Endringen av romfunksjon kan være søknadspliktig og avviker fra godkjente tegninger.
I 2. etasje er en stue endret til soverom, og kjøkken er endret til soverom. Det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av arealene.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter to reguleringsplan "Området ved Gamle Eikesetveien" datert. 29.09.1997 med arealformål frisiktsone, felles avkjørsel, bolig/Forretning/Kontor og boliger. "Fv.44 mellom Diagonalen og Gausel stasjon." datert. 27.03.2017 med arealformål krav vedr. infrastr, kombinert bolig, forretning og kontor og boligbeb. - frittliggende småhus.

Kommuneplan KP 2023-2040 – Kommuneplanens arealdel 2023-2040, datert 28.06.2024 med formål boligbebyggelse.

Vedrørende hensynssone: 190 - Andre sikringssoner.
Forklaring: Innenfor hensynssone H190_Høyde gjelder de høyderestriksjonene som er angitt med koter på restriksjonsplan for lufthavnen, se Figur 8: ENZV-P-08 datert 27.11.2015. Det skal ikke etableres tiltak eller være vegetasjon som overstiger begrensningene i byggehøyde, og nye reguleringsplaner må angi maksimal byggehøyde i tråd med disse. Avvik krever dispensasjon fra Avinor.

Innenfor hensynssone H190_BRA gjelder de byggerestriksjoner som er angitt med koter på byggerestriksjonskart for lufthavnen, se Figur 9: ENZV-P-09 datert 27.11.2015. Dersom byggerestriksjonene brytes, må tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltakene til Avinor Flysikring.

Hensynsone H410 - Krav vedr. infrastr.
Forklaring: For hensynssone H410 infrastrukturkrav er det krav om tilrettelegging for vannbåren varme i ny bebyggelse over 1 000 m² BRA. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for tiltak i konsesjonsområder for fjernvarme.

Nabotomten som er ubebygd er regulert til bolig/forretning/kontor.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

1956/65-1/102 07.01.1956 ERKLÆRING/AVTALE
RETT FOR TELEVERKET TIL Å HA JORDKABLER NEDLAGT
GJENNOM D.E.
Forklaring: Dette betyr at teleselskap har rett til å ha telefon-/datakabler liggende i grunnen. Slike rettigheter er svært vanlige, ofte historiske, og har normalt ingen praktisk betydning for daglig bruk av eiendommen.

1974/8257-1/102 12.08.1974 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 473
Forklaring: Dette innebærer at en naboeiendom har tinglyst rett til vei i området. Slike bestemmelser er vanlige og har normalt ingen praktisk betydning for daglig bruk av eiendommen.

1974/10458-1/102 09.10.1974 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 473
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 474
Forklaring: Dette betyr at naboeiendommer har rettigheter knyttet til vann- og avløpsledninger i området. Slike bestemmelser er vanlige og har normalt ingen praktisk betydning for daglig bruk av eiendommen.

1989/23776-1/102 20.12.1989 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 474
Forklaring: Dette innebærer at en naboeiendom har tinglyst veirett i området. Slike bestemmelser er vanlige og har normalt ingen praktisk betydning for daglig bruk av eiendommen.

2019/1406778-1/200 25.11.2019 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: STAVANGER KOMMUNE
ORG.NR: 964 965 226
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om overvannsledning
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Forklaring: Dette innebærer at kommunen har rettigheter knyttet til drift og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg, herunder overvannsledninger, og at det kan være begrensninger for bygging og terrengendringer nær disse. Slike bestemmelser er vanlige og har normalt ingen praktisk betydning for daglig bruk av eiendommen.

Servitutter:
1935/905321-4/102 22.10.1935 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 1103 GNR: 14 BNR: 12
Forklaring: Dette betyr at det er tinglyst rett knyttet til vannledning over eller i tilknytning til eiendommen. Slike bestemmelser er vanlige, særlig i eldre boligområder, og har normalt ingen praktisk betydning for daglig bruk.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 200,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Max. 2) kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 96 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. februar 2026

Ansvarlig megler
Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler
Tlf. 99424120

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

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

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

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

Velkommen til

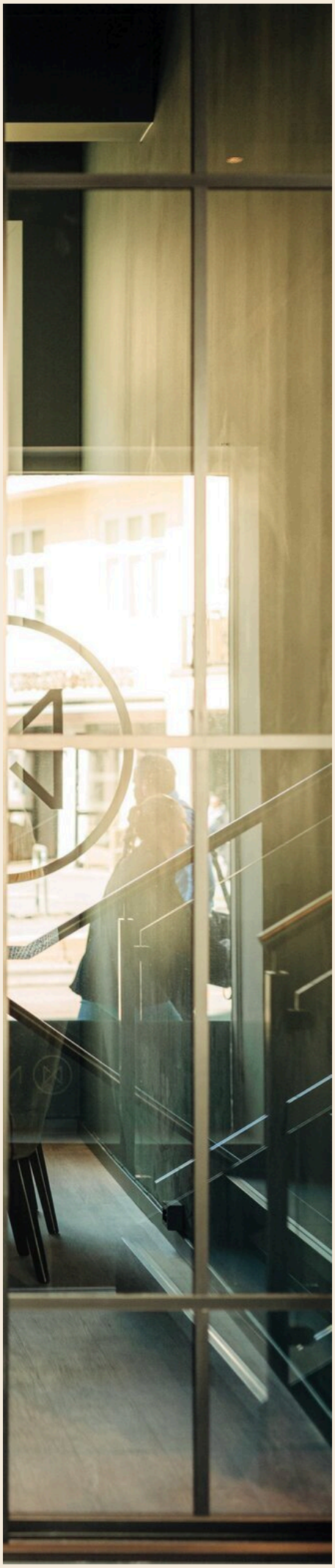
Nordvik Stavanger

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

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

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.



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

Gamle Godesetveien 20

Nabolaget Gausel sentrum - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Jåttå videregående skole	10 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	7 min 3.1 km

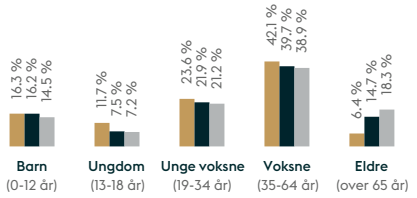
Offentlig transport

Gausel sentrum Linje 2, 3, 6, X31, N84	2 min 0.1 km
Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	11 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 8.7 km
Stavanger Sola	17 min

Barnehager

Gauselbakken barnehage (1-5 år... 78 barn	7 min 0.5 km
Boganes barnehage (0-5 år) 70 barn	6 min 0.6 km
Jåttå barnehage (1-5 år) 208 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gausel sentrum	437	156
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gamle Godesetvei	9 min
Jåtten skole	11 min
Arena Treningssenter	13 min
SATS Hinna	13 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eriksen, Øyvind	9578-5997-4-382596	2026-01-01 11:21:29
Tveit, Aslaug	9578-5997-4-902196	2026-01-01 11:23:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. jan. 2026

Oppdragsnummer
43-0279/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Øyvind Eriksen, Aslaug Tveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8384043
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Montert dusj kabinettet

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av ildsted .

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E tech montert nytt sikringsskap. El billader nye kurser til kjøkken vaskerom

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: E tech

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av avløpsledning . Montert spylekumme . Rørhab Ts maskin

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

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

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

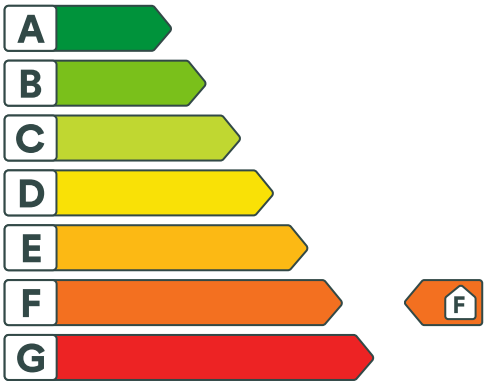
Oppdragsnummer: 43-0279/25

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255355**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4237773**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1937**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **238,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **322,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **272,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **70 097 kWh**



Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER

Detaljering

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



Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: 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 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: 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 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 238 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22520-1090 **Referansenummer:** JK2686

Foretak: STAVANGERTAKST AS **Takstingeniør:** Henning Bergevik **Vår ref:** Henning Bergevik

BOLIGTAKSERING StavangerTakst AS

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.

StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

Henning Bergevik

Uavhengig Takstingeniør

henning@stavangertakst.no

458 69 406

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

Boligen er en enebolig oppført i 1937, opprinnelig oppført som horisontaldelt tomannsbolig, men benyttes i dag som enebolig. Bygningen er oppført på grunnmur fra byggeår.

Yttervegger er utført i tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Yttertaket er oppført med bærende sperre- og åstakskonstruksjon, med undertak av bord og tekket med skifertakstein. Taket har valmet form.

På befaringsdagen var det klarvær med temperatur ca. −5 °C og snødekt terreng med ca. 10–15 cm snø. Forholdene medførte at enkelte bygningsdeler ikke lot seg inspisere fullt ut, eller kun med begrenset tilgang.

Eiendommen har et generelt vedlikeholdsetterslep og fremstår med flere forhold som krever oppfølging. Tilstanden preges av alder, slitasje og begrenset vedlikehold over tid. Det må påregnes behov for oppgraderinger og utbedringer på flere områder. For nærmere informasjon om tilstand og anbefalte tiltak vises det til vurderingene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein.
Takrenner, beslag og nedløp i plast.
Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Det er synlige sperrer og åser på loftet. Fra luke i knevegg er det registrert at takkonstruksjonen inneholder isolasjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass er fra 1971, og det finnes også noen eldre vinduer med enkle glass. Det er takvinduer på loftet.
To vinduer av nyere dato på soverom er etablert med lyddempende glass.
Vinduer med enkle glass i deler av boligen.
Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.
Balkonger og terrasser er hovedsakelig utført i betong, med unntak av terrassen over inngangspartiet, som trolig er oppført med bjelkelag og tekking. Det var snødekke på befaringsdagen, og tekkingen ble derfor ikke inspisert. Det antas at tekkingen har passert forventet brukstid. Betongdekket på balkongen i 2. etasje har sprekker og viser tegn til utglidning. Det anbefales at denne balkongen, samt den underliggende, stenges for bruk.
Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig med ulike overflater: furugulv, teppe og parkett.
Betonggulv i kjeller. Vegger med eldre tapetserte overflater.
Himling i kjeller med delvis åpent bjelkelag og panel. Hovedetasje og 2. etasje med eldre papptak og dekorlister.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er to vedovner:
- Vedovn i 1. etasje med produksjonsår 2022, installert i 2025.
- Vedovn i 2. etasje fra 2012.
Synlige betongvegger i uninnredet kjeller. Kjelleretasjen har en høyde på ca 2.0m
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997

Våtrom av eldre, ukjent årstall. Våtrommet er utstyrt med toalett, innredning med servant og dusjkabinett. Våtromsbelegg på gulv, flislagte vegger og innvendig tak med himlingsplater. Det er installert elektrisk styrt vifte. Belegget er avsluttet mot vegg uten oppbrett.

Vaskerom
Dette er et rom som opprinnelig er prosjektert som soverom, men som i dag benyttes som vaskerom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom av eldre ukjent årstall. Våtrommet er utstyrt med toalett og servant montert på en kommode. Gulvet har belegg. Veggene med eldre våtromsplater som er overmalt. Våtrommet fremstår på befaringsdagen ikke ferdigstilt. Det er ikke tett mellom skjøter på baderomsplater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Komfyren er av merket Smeg.
Kjøkkenet består av både nye og eldre skap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er benyttet flere typer vannledninger, blant annet kobberrør, kobberrør med plastkappe og noe rør-i-rør-system. Vannledningene er besiktiget i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
En varmepumpe er plassert i kjelleren, og en i 1. etasje. Begge er fra 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.
Bygningen er fra 1937, og eventuell drenering er av eldre type uten moderne drensrør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen anses i dag som mangelfull og tilfredsstiller ikke dagens byggeskikk og tekniske anbefalinger.
Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er

Beskrivelse av eiendommen

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er ikke opplyst om at det finnes eller har vært oljetank på eiendommen. Ved befaring ble det observert rørføringer i kjelleren som kan indikere at det tidligere har vært oljefyring, og at det kan finnes eller har vært en utvendig nedgravd oljetank.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter dette. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier, tidligere eiere eller kommunen for å avklare om det finnes eller har vært oljetank på eiendommen, og om eventuell tank er forskriftsmessig fjernet eller sanert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er opprinnelig godkjent som horisontaldelt tomannsbolig, men fremstår i dag som en enebolig. Endringen kan være søknadspliktig, og det er ikke dokumentert at bruksendringen er godkjent.

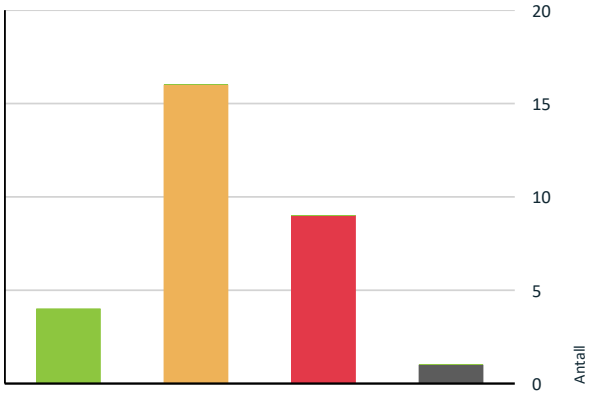
I kjeller er det på tegninger vist to koksboder. Disse er ikke oppført.

I 1. etasje er det på tegninger vist gang, mens arealet i dag fremstår som et overbygget inngangsparti. Videre er et soverom endret til vaskerom. Endringen av romfunksjon kan være søknadspliktig og avviker fra godkjente tegninger.

I 2. etasje er en stue endret til soverom, og kjøkken er endret til soverom. Det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av arealene.

Sammendrag av boligens tilstand

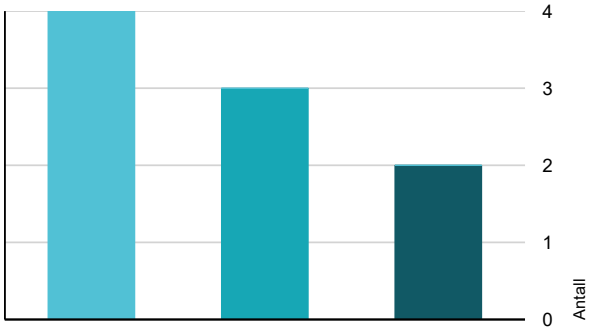
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2

Gå til side

Det er avvik:

Vinduer med enkle glass i kjelleren er værslitte og har råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Terrassedørene er av eldre dato og har enkel utførelse, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og isolasjonsevne sammenlignet med moderne standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på 37 mm gjennom stue/kjøkken, med 22 mm innenfor en lengde på 2 meter.

I soverom i 2. etasje er det målt 37 mm gjennom rommet, samt 16 mm innenfor en lengde på 2 meter.

På loftet er det registrert høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet.

I kjelleren er det registrert borebiller og fuktskjolder i bjelkelaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Pipen er tapetsert i både 1. og 2. etasje.
Feieluken i kjelleren er ute av stilling og står åpen.
På loftet mangler det ubrennbar plate under luken.
Det er registrert sprekk i pipe/puss på loftet.
Eldre åpninger i pipen i 2. etasje er gjenmurt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er avvik:

Flere av de innvendige dørene er eldre og har tydelig slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen var dekket av ca. 10 cm snø på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for visuell kontroll av takets tilstand.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen er slitt og det er behov for vedlikehold.
Vannstokken ligger helt inn mot grunnmuren, noe som gir begrenset utlufting bak kledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Fra luke i knevegg er det registrert at takkonstruksjonen inneholder isolasjon.

Det har ikke vært mulig å avklare hvordan isolasjonen er utført med hensyn til vindtetting, innvendig fuktsperre (plast mot inneluft), eller om det er etablert tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og taktekking.

Manglende informasjon om utførelsen av den innvendige fuktsperren medfører usikkerhet rundt konstruksjonens evne til å hindre fuktig inneluft i å trenge inn i takkonstruksjonen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader.

Det er registrert fuktskjolder som kan indikere pågående eller tidligere lekkasjer rundt takvinduer.

Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduene har høy slitasje og må påregnes skiftet i nær fremtid.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflatene i boligen er av eldre dato og bærer preg av slitasje og bruk over tid.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag er observert enkelte steder på kjellermurene, noe som indikerer fuktgjennomtrenging.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen til loftet har utilstrekkelig høyde og er lite egnet som forbindelse mellom boligrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er avvik:

Det er manglende tetting av ventiler i veggene, noe som medfører økt risiko for skadedyr.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Den eldre delen av kjøkkeninnredningen har slitasje og mangler funksjoner og løsninger som er forventet på et moderne kjøkken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1937

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen var dekket av ca. 10 cm snø på befaringsdagen, noe som begrenset muligheten for visuell kontroll av takets tilstand.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres en ny visuell kontroll av taktekkingen når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstanden nærmere.
Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller svakheter på taket ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Snødekt tak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn for feier må monteres.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle forskriftskrav.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå oppfukting og påfølgende risiko for råteskader i bygningskonstruksjonen.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å forhindre lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen er slitt og det er behov for vedlikehold. Vannstokken ligger helt inn mot grunnmuren, noe som gir begrenset utlufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Påviste skader må utbedres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av skadet trekledning for å hindre videre forringelse og råteutvikling.

Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.


Slitasje i nedrekant av kledning.


Råteskadet kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er synlige sperrer og åser på loftet. Fra luke i knevegg er det registrert at takkonstruksjonen inneholder isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Fra luke i knevegg er det registrert at takkonstruksjonen inneholder isolasjon.

Det har ikke vært mulig å avklare hvordan isolasjonen er utført med hensyn til vindtetting, innvendig fuktsperre (plast mot inneluft), eller om det er etablert tilstrekkelig lufting mellom isolasjon og taktekking.

Manglende informasjon om utførelsen av den innvendige fuktsperren medfører usikkerhet rundt konstruksjonens evne til å hindre fuktig inneluft i å trenge inn i takkonstruksjonen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader.

Det er registrert fuktskjolder som kan indikere pågående eller tidligere lekkasjer rundt takvinduer.

Det er registrert spor av borebiller i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen av isolasjon, vindtetting, fuktsperre og lufting i takkonstruksjonen. Manglende eller feil utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader, sopp, mugg og råte over tid.

Fuktskjolder rundt takvinduer bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer, og nødvendige utbedringer bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Borebilleangrep kan, dersom de er aktive, medføre svekkelse av trekonstruksjoner over tid. Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, for eksempel ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes.



Spor etter borebiller.



Takkonstruksjon med synlig isolasjon.



Synlige sperr og åser på loft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med 2-lags glass er fra 1971, og det finnes også noen eldre vinduer med enkle glass. Det er takvinduer på loftet.
To vinduer av nyere dato på soverom er etablert med lyddempende glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduene har høy slitasje og må påregnes skiftet i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.






TG 3 Vinduer - 2

Vinduer med enkle glass i deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med enkle glass i kjelleren er værslitte og har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene med enkle glass i kjelleren bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellervindu.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Terrassedørene er av eldre dato og har enkel utførelse, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og isolasjonsevne sammenlignet med moderne standard.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Terrassedørene bør skiftes for å oppnå bedre funksjonalitet og isolasjonsevne, samt redusere risiko for varmetap, trekk og videre forringelse av dører og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og terrasser er hovedsakelig utført i betong, med unntak av terrassen over inngangspartiet, som trolig er oppført med bjelkelag og tekking. Det var snødekke på befaringsdagen, og tekkingen ble derfor ikke inspisert. Det antas at tekkingen har passert forventet brukstid. Betongdekket på balkongen i 2. etasje har sprekker og viser tegn til utglidning. Det anbefales at denne balkongen, samt den underliggende, stenges for bruk.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Balkongen under betongdekket og balkongen over denne må avstenges inntil det er gjennomført grundige undersøkelser for å avdekke årsaken til utglidningen.

Videre tiltak må iverksettes for å utbedre skadene og sikre konstruksjonens stabilitet, for å unngå fare for personskade og ytterligere forringelse av bygget.

Kostnadsestimatet gjelder undersøkelser, og ikke eventuelle utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkongdekke siger ut fra veggfeste.



Balkongdekke siger ut fra veggfeste.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skader og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for økte skader eller sikkerhetsrisiko.



Sprekk i betongkonstruksjon.



Sprekk i trinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig med ulike overflater: furugulv, teppe og parkett. Betonggulv i kjeller. Vegger med eldre tapetserte overflater. Himling i kjeller med delvis åpent bjelkelag og panel. Hovedetasje og 2. etasje med eldre papptak og dekorlister.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene i boligen er av eldre dato og bærer preg av slitasje og bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert bokomfort og økte kostnader ved senere utbedringer.

Tilstandsrapport



Overflate vegg.



Overflate innvendig tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er målt høydeforskjell på 37 mm gjennom stue/kjøkken, med 22 mm innenfor en lengde på 2 meter.

I soverom i 2. etasje er det målt 37 mm gjennom rommet, samt 16 mm innenfor en lengde på 2 meter.

På loftet er det registrert høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet.

I kjelleren er det registrert borebiller og fuktskjolder i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder i bjelkelaget bør følges opp for å sikre at det ikke foreligger vedvarende fuktproblemer, da dette kan føre til råte og ytterligere skade på konstruksjonen.

Det anbefales videre undersøkelser for å fastslå om borebilleangrepet er aktivt, for eksempel ved hjelp av skadedyrfirma. Dersom aktivitet bekreftes, må behandling iverksettes for å unngå svekkelse av trekonstruksjoner over tid.

Høydeforskjeller i etasjeskillere og gulv bør vurderes nærmere dersom det oppstår ytterligere setninger eller skjevheter, da dette kan påvirke brukervennlighet og bygningsmessig stabilitet.

Angitt kostnad gjelder ikke som et anbefalt umiddelbart tiltak, men er satt som et generelt kostnadsspenn i henhold til systemets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høydeforskjell målt på kjøkken.



Høydeforskjell målt på kjøkken.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det er to vedovner:
- Vedovn i 1. etasje med produksjonsår 2022, installert i 2025.
- Vedovn i 2. etasje fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Pipen er tapetsert i både 1. og 2. etasje.
Feieluken i kjelleren er ute av stilling og står åpen.
På loftet mangler det ubrennbar plate under luken.
Det er registrert sprekk i pipe/puss på loftet.
Eldre åpninger i pipen i 2. etasje er gjenmurt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør fjernes tapet fra pipen slik at pipevanger blir synlige for inspeksjon og vedlikehold.
Feieluken i kjelleren må rettes opp og lukkes forsvarlig for å hindre spredning av sot og røyk.
Ubrennbar plate bør monteres under luken på loftet for å redusere brannfare.
Sprekk i pipe/puss på loftet må utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og potensiell lekkasje av røyk eller gasser.
Gjenmurte åpninger i pipen bør kontrolleres for å sikre at de er forskriftsmessig tettet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann, lekkasje av røyk og gasser, samt redusert levetid og sikkerhet for pipen og ildstedene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. etasje.



Mangler ubrennbar plate under denne på loft.



Sprekk i pipe på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlige betongvegger i uninnredet kjeller. Kjelleretasjen har en høyde på ca 2.0m

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag er observert enkelte steder på kjellermurene, noe som indikerer fuktgjennomtrenging.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermurene, for eksempel forbedret drenering eller overflatebehandling.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere innemiljø.



Saltutslag på kjellervegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trappen til loftet har utilstrekkelig høyde og er lite egnet som forbindelse mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom rommet skal benyttes til varig opphold, må det etableres tilfredsstillende trappeløsning og rømningsforhold.

Manglende utbedring innebærer økt risiko for fallulykker, og forholdene tilsier at rommet ikke er tilrettelagt for varig opphold.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er avvik:

Flere av de innvendige dørene er eldre og har tydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
• Tiltak:

Dørene bør vurderes skiftet eller utbedret for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil dørene kunne få ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sltasje på innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997

Våtrom av eldre, ukjent årstall. Våtrommet er utstyrt med toalett, innredning med servant og dusjkabinett. Våtromsbelegg på gulv, flislagte vegger og innvendig tak med himlingsplater. Det er installert elektrisk styrt vifte. Belegget er avsluttet mot vegg uten oppbrett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Belegg uten oppbrett.



Vindu i våtsone.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er utført med tømmerkonstruksjon og/eller utgjør yttervegger. Av hensyn til konstruksjonens oppbygning og risiko for skade, er det ikke vurdert som hensiktsmessig å utføre hulltaking.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrom av eldre ukjent årstall. Våtrommet er utstyrt med toalett og servant montert på en kommode. Gulvet har belegg. Veggene med eldre våtromsplater som er overmalt. Våtrommet fremstår på befaringsdagen ikke ferdigstilt. Det er ikke tett mellom skjøter på baderomsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Vannkopling bak kommode.


Utette skjøter.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er utført med tømmerkonstruksjon og/eller utgjør yttervegger. Av hensyn til konstruksjonens oppbygning og risiko for skade, er det ikke vurdert som hensiktsmessig å utføre hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Dette er et rom som opprinnelig er prosjektert som soverom, men som i dag benyttes som vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet er opprinnelig prosjektert som soverom, men benyttes i dag som vaskerom. Rommet er ifølge eier utstyrt med lekkasjesikring (Waterguard). Utførelsen av denne løsningen er ikke verifisert, da dette forutsetter nærmere gjennomgang av installasjon og dokumentasjon.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på valgt løsning for å sikre at lekkasjesikringen er korrekt installert og fungerer som forutsatt. Manglende dokumentasjon medfører vesentlig usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon, og kan øke risikoen for vannskader i eldre og delvis skjulte konstruksjoner.

Endret bruk av rommet, herunder etablering av vaskerom i tidligere soverom, kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og bør avklares med kommunen.

Kostnadsestimat er satt for verifisering og innhenting av dokumentasjon på valgt løsning, og omfatter ikke eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Rommets konstruksjonsoppbygning og overflater er ikke vurdert som egnet for dette uten inngrep i konstruksjoner. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med både glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og stekeovn. Komfyren er av merket Smeg. Kjøkkenet består av både nye og eldre skap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Den eldre delen av kjøkkeninnredningen har slitasje og mangler funksjoner og løsninger som er forventet på et moderne kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.

Manglende tiltak kan medføre redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.



Eldre del av kjøkkeninnredning.



Eldre del av kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Det er benyttet flere typer vannledninger, blant annet kobberrør, kobberrør med plastkappe og noe rør-i-rør-system. Vannledningene er besiktiget i kjelleren.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.





TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilasjonsløsninger i boligen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og utvikling av mugg.

TG 1 Varmesentral

En varmepumpe er plassert i kjelleren, og en i 1. etasje. Begge er fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Innedel i kjeller.



Innedel i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det mangler kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang i sikringsskapet. For øvrig ble det observert forhold ved deler av anlegget som fremstod som ikke ferdigstilt, samt registrerte mangler, jf. nærmere beskrivelse under avvik.

Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1937

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Anbefalingen er ikke kun begrunnet i anleggets alder, men også i forhold observert ved befaring, herunder at deler av anlegget fremstod som ikke ferdigstilt og med registrerte mangler. Forholdene kan innebære økt risiko for feil, og det kan ikke utelukkes fare for liv og helse. Utvidet el-kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og for å vurdere anleggets tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter.


Manglende deksel.


Manglende ferdigstillelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om grunnforholdene.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen er fra 1937, og eventuell drenering er av eldre type uten moderne drensrør, filterlag eller kapillærbrytende sjikt. Løsningen anses i dag som mangelfull og tilfredsstiller ikke dagens byggeskikk og tekniske anbefalinger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes å oppgradere eller etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av mangelfull eller fraværende drenering og fuktsikring er økt fare for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter er av betong fra byggeår, utført etter datidens byggeskikk og standard.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er manglende tetting av ventiler i veggene, noe som medfører økt risiko for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Sprekkdannelser og skråriss bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene forverres, kan det medføre økt risiko for setningsskader og svekkelse av grunnmurens bæreevne.

Ventilene i veggene bør tettes for å redusere risikoen for inntrenging av skadedyr, som kan forårsake ytterligere skader på konstruksjonen.



Sprekk i betong synlig i kjeller.



Manglende tetting i grunnmur

TG IU Terrengforhold

Tomten fremstår som flat. Befaringen ble gjennomført med snødekt terreng (ca. 10 cm), og det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig vurdering av terrengforhold, herunder lokale fallforhold, flate partier og eventuelle forhold som kan medføre vannansamlinger.

Det er ikke observert terreng med markert fall inn mot bygningen eller forhold som indikerer maksimale forhold for vannbelastning mot grunnmur, i den

grad dette lar seg vurdere under gjeldende forhold.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere lokale fallforhold og eventuelle områder med risiko for vannansamling. Manglende vurdering kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og potensielle fuktskader.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger fremstår som plast. Utvendige vannledninger fremstår som plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ifølge opplysninger fra eier skal utvendige avløpsledninger være skiftet ca. 1998. Opplysningen er ikke dokumentert, og nøyaktig installasjonsår kan derfor ikke bekreftes. Forventet brukstid er ikke vurdert på grunn av manglende dokumentasjon for installasjonsår.

TG 1 Oljetank

Det er ikke opplyst om at det finnes eller har vært oljetank på eiendommen. Ved befaring ble det observert rørføringer i kjelleren som kan indikere at det tidligere har vært oljefyring, og at det kan finnes eller har vært en utvendig nedgravd oljetank.

Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter dette. Det anbefales å innhente opplysninger fra eier, tidligere eiere eller kommunen for å avklare om det finnes eller har vært oljetank på eiendommen, og om eventuell tank er forskriftsmessig fjernet eller sanert.

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

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.

Kapittelet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Slike forhold er beskrevet i de respektive fagkapitlene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Betongdekke på balkong i 2. etasje glir ut. Dette er beskrevet under balkonger/terrasser. Røykvarsler på loft mangler. Brannslukninsapparat er over 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Røykvarsler bør monteres på loftet for å sikre tidlig varsling ved brann, og brannslukningsapparatet bør byttes ut da det er over 10 år gammelt. Manglende eller mangelfullt brannvernutstyr øker risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

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

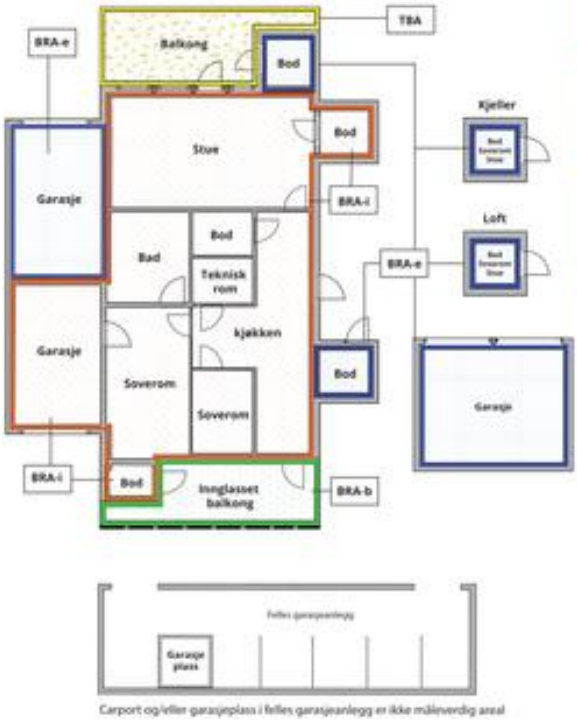
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	16			16		20	36
2. etasje	76			76	14		76
1. etasje	78			78	11		78
Kjeller	68			68			68
SUM	**238**				**25**	**20**	**258**
SUM BRA	**238**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
1. etasje	Gang, hall m/trapp, kjøkken, stue, stue 2, soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er opprinnelig godkjent som horisontaldelt tomannsbolig, men fremstår i dag som en enebolig. Endringen kan være søknadspliktig, og det er ikke dokumentert at bruksendringen er godkjent.

I kjeller er det på tegninger vist to koksboder. Disse er ikke oppført.

I 1. etasje er det på tegninger vist gang, mens arealet i dag fremstår som et overbygget inngangsparti. Videre er et soverom endret til vaskerom. Endringen av romfunksjon kan være søknadspliktig og avviker fra godkjente tegninger.

I 2. etasje er en stue endret til soverom, og kjøkken er endret til soverom. Det foreligger avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av arealene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumper, nytt sikringsskap/ automatsikringer, diverse rørleggerarbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	125		0	743.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Godesetveien 20

Hjemmelshaver

Tveit Aslaug, Eriksen Øyvind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gamle Godesetvei 20 har beliggenhet på Gausel i Hinna bydel i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og oppstilling for bil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

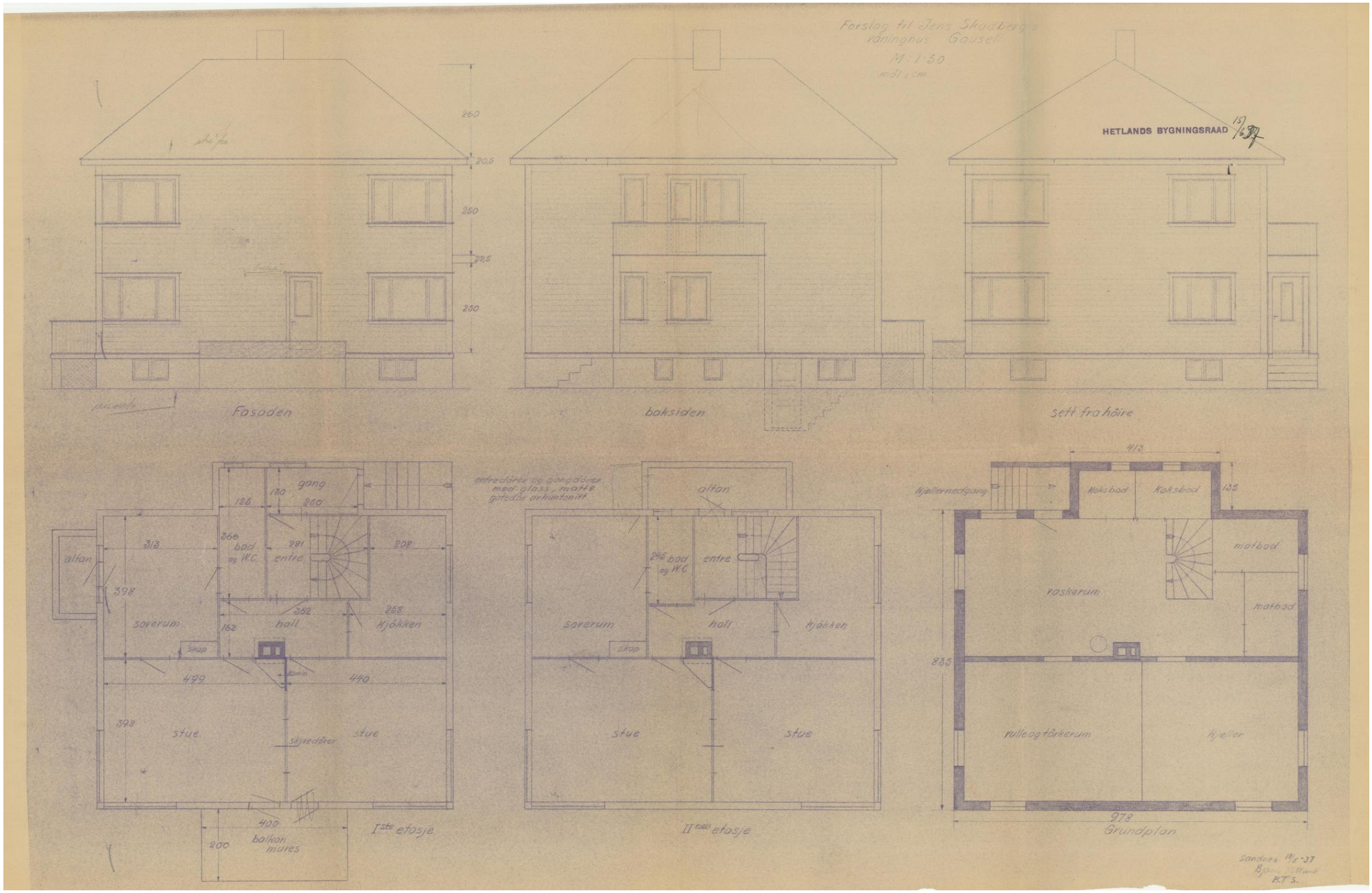
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.


Forslag til Jens Skodberg
våningshus Gausel
M. 1:50
HETLANDS BYGNINGSRAAD
Fasaden
baksiden
sett fra høire
gang
alfan
bad og W.C.
entre
soverum
hall
kjøkken
stue
skyvedører
balkon mures
I.ste etasje
entredører og gangdører med glass, matte
alfan
bad og W.C.
entre
soverum
hall
kjøkken
stue
II.dre etasje
Kjellernedgang
Koksbod
Koksbod
matbod
vaskerum
matbod
rulle og tørkerum
kjeller
Grundplan

Grunnkart

Adresse: Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/125/0/0
Dato: 2026-01-07
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

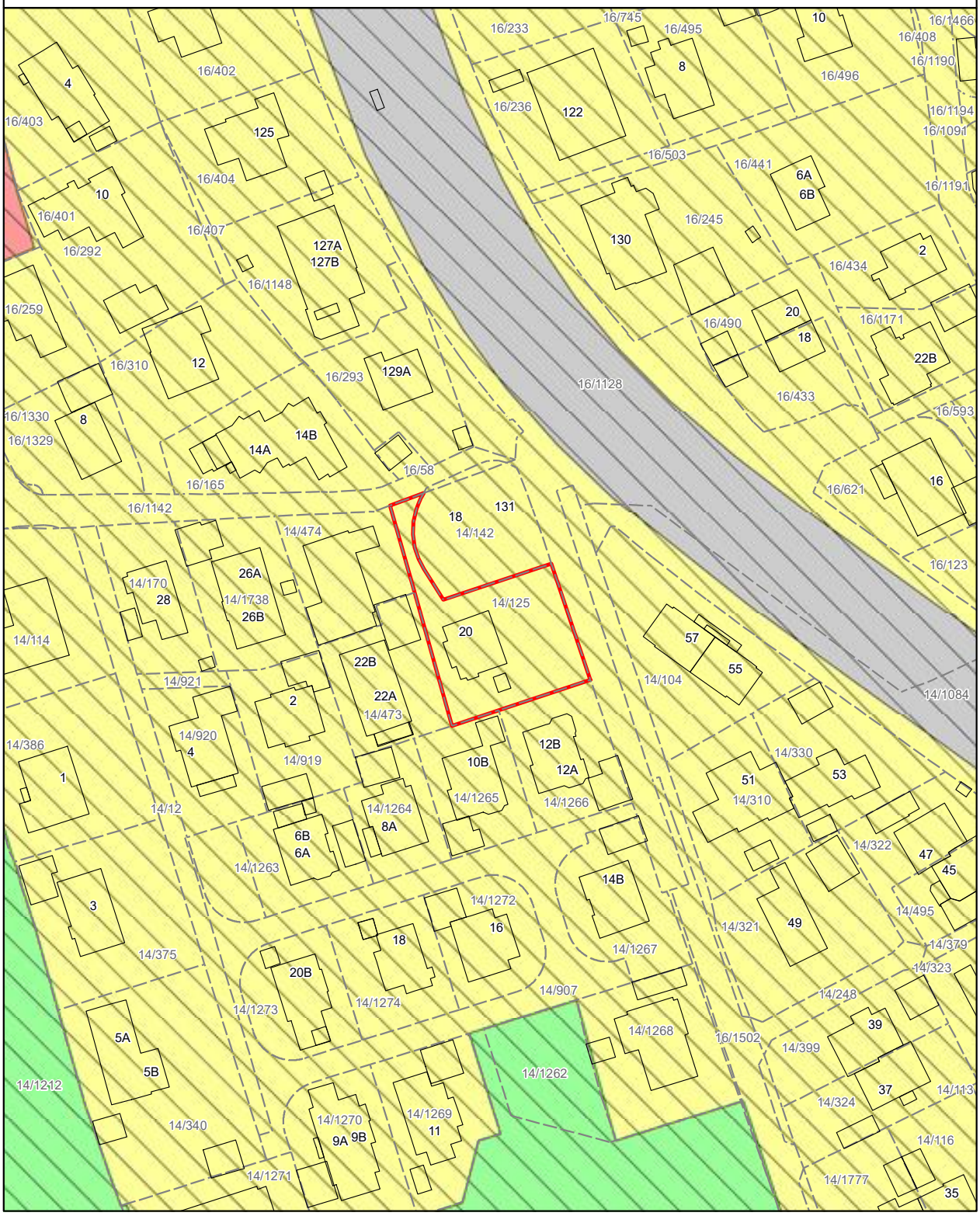


Kommuneplan

Adresse: Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/125/0/0
Dato: 2026-01-07
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



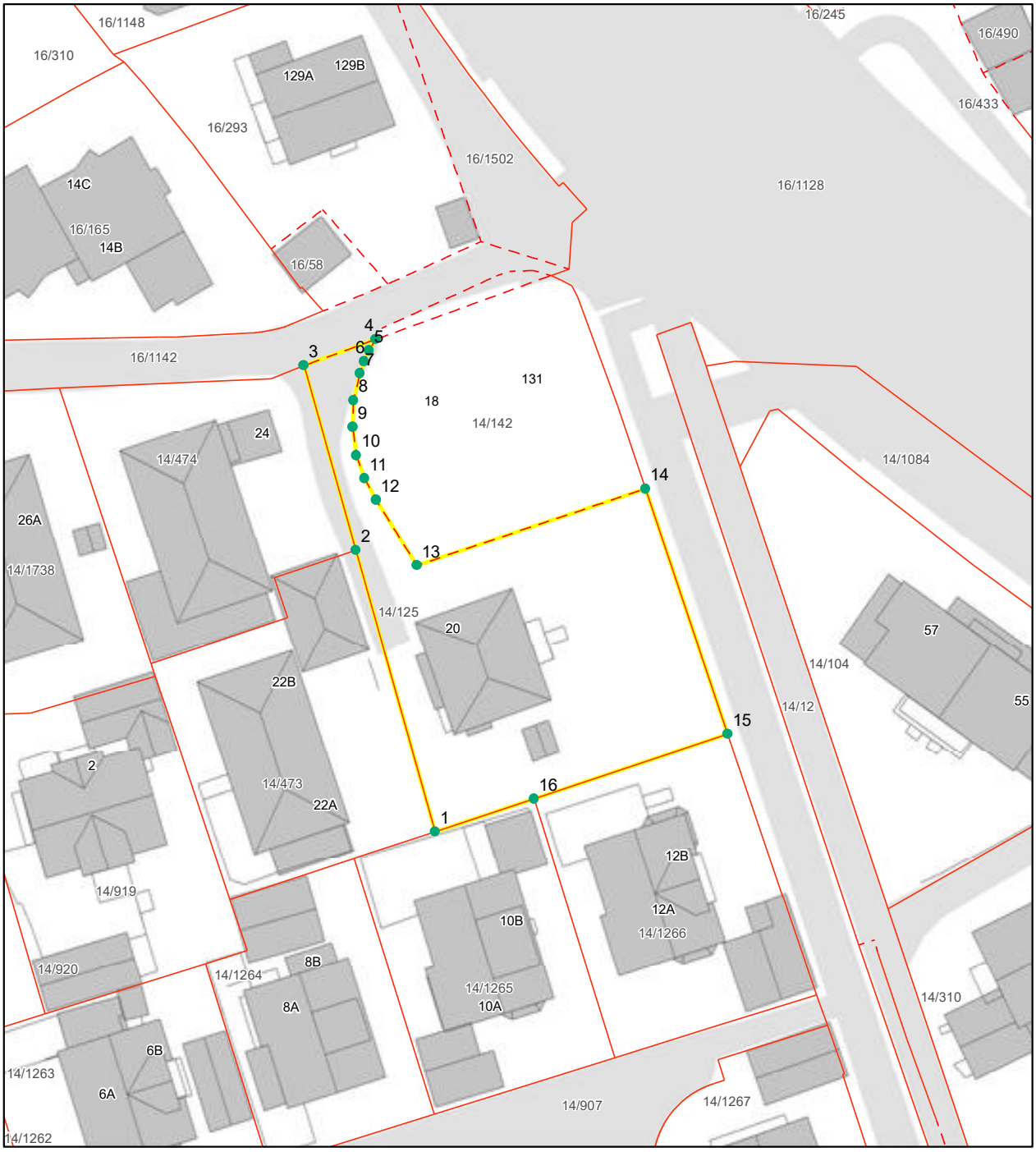
Eiendomskart med grenser

Adresse: Gamle Godesetveien 20, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/125/0/0
Dato: 2026-01-07
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

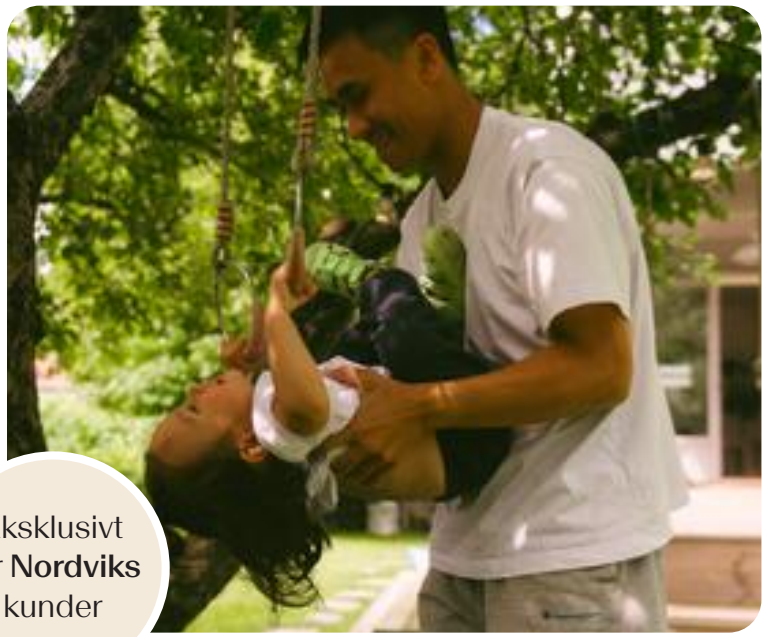
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre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



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 43-0279/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Godesetveien 20 4032 STAVANGER
Matrikkel: Gnr 14, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ole Martin Lorentsen

Eiendomsmegler
Sørvest Eiendomsmegling AS
o.lorentsen@nordvikbolig.no
994 24 120