PRIVATMEGLEREN

GOASTEMMEN 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Rekkehus

Goastemmen 18, 4073 RANDABERG

RANDABERG kommune

gnr. 60, bnr. 503

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2866 **Eiendomsverdi ref nr:** OL1918

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

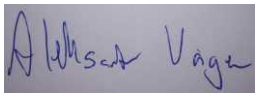
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 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

Rekkehus oppført i 2014 i Randaberg kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 2 våtrom, 4 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, bod og bed.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via strøm, vannbåren varme og luft-vann-varmepumpe.

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

Rekkehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning, samt noe fasadeplater.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedragere og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er 1 vindu i 3. etasje, fra 2025.

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2013.
Hoveddøren har 3-lags glass.

Det er en terrasse over carporten/utenfor stuen i 2. etasje, på 21m2.
Terrassen har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 91-99,5 cm.

Det er en platting på baksiden av boligen, på 39m2.
Plattingen har belegningsstein som gulv.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har flis på gangen. Resterende rom i boligen har parkett på gulvet.
På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede samt åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. etasje:
Badet har våtromssystem på veggene, samt flis i dusjsonen. I taket er det malt gips.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et badekar. Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

Bad 3. etasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Aubo.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av getacore.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom i 1. etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, men styres via bryter i øverste etasje.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2013, og er plassert på teknisk rom.
Denne deler varmtvann med vannbåren varme-systemet.

Boligen har vannbåren varme på 4 rom: "Hall, vask, bad og living".
Det er en konvektor i 2. etasje koblet til systemet.
Anlegget er koblet sammen med varmtvannsberederen.
Fordelerskapet er plassert på teknisk rom i 1. etasje. Selve anlegget drives av en luft-vann-varmepumpe, hvor utedelen er plassert på siden av boligen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har fremvist samsvarserklæring fra byggeår, samt for elbillader.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenerende masser og drensrør, fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament, fra byggeår.

Det er flatt rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

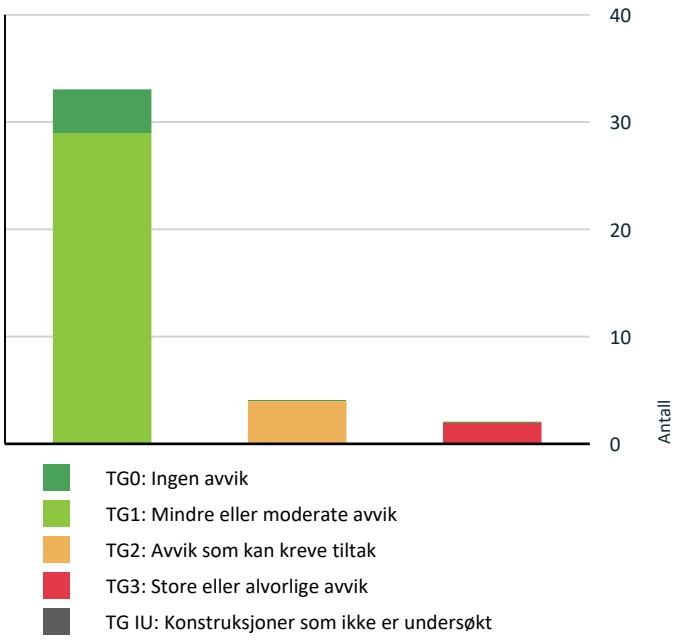
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

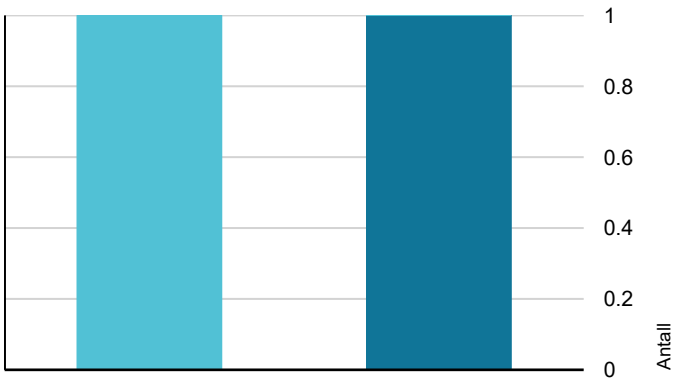
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 2	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2014

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har papptekking som taktekking.
Taktekkingen er fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, beslag og takrenner av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning, samt noe fasadeplater.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av mønedragere og sperr.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2013.

Tilstandsrapport

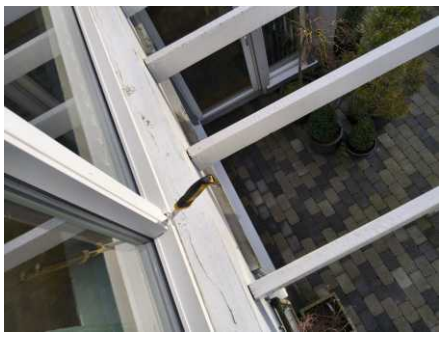
Vurdering av avvik:
• Vinduene har råteskader.

Avviket gjelder:
2. etasje: stue- og kjøkkenvinduet.
3. etasje: 2 åpningsvinduer ut mot innkjørsel, 1 mot bakside, samt 3 fastvinduer ut mot baksiden.
1. etasje: soveromsvindu og 2 stuevinduer ut mot platting bakside

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduene bør bytes innen 5-10 år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000






TG 0 Vinduer - 3

Beskrivelse

Det er 1 vindu i 3. etasje, fra 2025.
Vinduet er av tre, og har 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med 2-lags glass.
Dørene er fra 2013.
Hoveddøren har 3-lags glass.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Boligen har en terrassedør av tre, med 2-lags glass.
Døren er fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påbegynnende råte i terrassedøren i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren anbefales byttet innen 5-10 år for å hindre følgeskader inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Platting

Beskrivelse

Det er en platting på baksiden av boligen, på 39m2.
Plattingen har belegningsstein som gulv.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse over carporten/utenfor stuen i 2. etasje, på 21m2.
Terrassen har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 91-99,5 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje har flis på gangen. Resterende rom i boligen har parkett på gulvet.
På veggene og i taket er det malt gips.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.
1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 5 mm. Det er målt på gangen og stuen.
2. etasje: 4 mm.
3. etasje: 10mm. Det er målt på gangen og hovedsoverommet.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede samt åpne trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon på utførelser fra byggeår i eiers boligpermer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre skruehull i veggen i våtsonen til badekaret, etter gamle dusjvegger. Hullene er fuget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromssystem på veggene, samt flis i dusjsonen. I taket er det malt gips.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er 1:100-fall på gulvet mot sluket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk under badekaret.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et badekar. Det er også opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra teknisk rom og inn mot våtsonen.



3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger dokumentasjon på utførelser fra byggeår i eiers boligpermer.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen samt flatt gulv.
Lokalt i dusjsonen er det 0,2-1 cm fall.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er stedvis lite fall på gulvet/flatt gulv, som gjør at vann vil ligge igjen ved vannsøl eller lekkasje. Det er ikke drenshull i dusjkanten, som gjør at vann ikke vil renne til sluk.
Det er lite fall på gulvet iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres drenshull i dusjkanten, slik at eventuelt lekkasjevann/vannsøl kan renne til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger og dusjkant.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Aubo.
Det er hvite, slette høyglansfronter.
Benkeplaten er av getacore.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på teknisk rom i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på loftet, men styres via bryter i øverste etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 2013, og er plassert på teknisk rom.
Denne deler varmtvann med vannbåren varme-systemet.



Eldre merker i toppen av berederen.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har vannbåren varme på 4 rom: "Hall, vask, bad og living".
Det er en konvektor i 2. etasje koblet til systemet.
Anlegget er koblet sammen med varmtvannsberederen. Fordelerskapet er plassert på teknisk rom i 1. etasje. Selve anlegget drives av en luft-vann-varmepumpe, hvor utedelen er plassert på siden av boligen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, som kan si noe håndfast om levealder og om det bør utføres tiltak på anlegget.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i 1. etasje.
Eier har fremvist samsvarserklæring fra byggeår, samt for elbillader.

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.
   2013

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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?
   Nei

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?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenerende masser og drensrør, fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong med stripefundament, fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er flatt rundt boligen, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er for lavt iht. krav fra byggeår, som er på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For å lukke avviket, må korrekt rekkverkshøyde fra byggeår etableres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

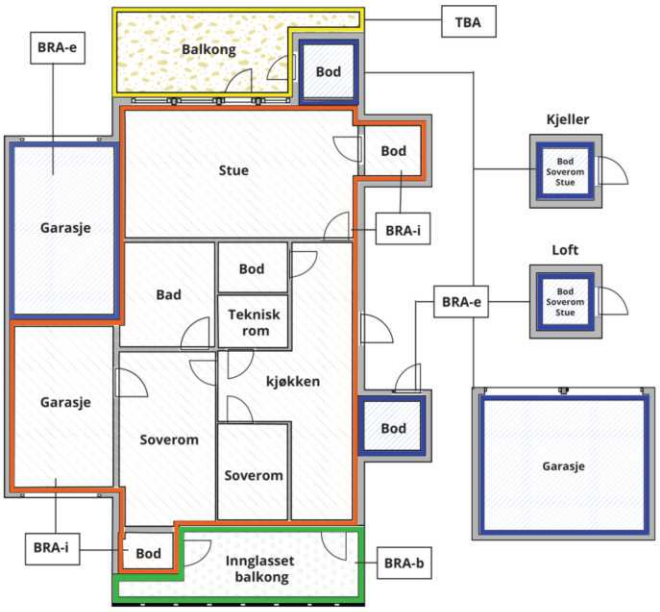
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	54			54	39
2. etasje	63			63	21
3. etasje	63			63	
SUM	**180**				**60**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bod/teknisk rom, bod 2, soverom, bad/vaskerom, stue		
2. etasje	Stue/kjøkken, bod		
3. etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom		

Kommentar

Boligen har en carport på fremsiden, på 16m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

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

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Stig Morten Helmichsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	60	503		0	229.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Goastemmen 18

Hjemmelshaver

Thorstensen Siw Helmichsen, Helmichsen Stig Morten

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder, bod og bed.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om pliktig medlemsskap i velforening. Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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 brannteknisk 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Morten Helmichsen	Siw H Thorstensen

Gateadresse
Goastemmen 18

Poststed	Postnr
RANDABERG	4073

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260028

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert Zaptec el. bil lader

Arbeid utført av: SES Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bekjent som er tømmermann skiftet lukkevindu på 1 soverom i 3 etasje

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260028

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260028

Tilleggskommentar

Er noen bruksmerker i gulv på kjøkken/ stue, og montert kodelås for hoved dør hvor låsemekanismen er noe treg. Boddør og ytterdør er malt svart av eier da de i utgangspunktet var røde. Viser til tilstands rapport.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Morten Helmichsen	16b042195801715efd247d91646e02ba0e99e495	16.04.2026 11:27:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siw Helmichsen Thorstensen	7b9b7e40fe35b581ff5a051fae84b29dab717a44	16.04.2026 11:28:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260028

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Goastemmen 18, 4073 RANDABERG	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282870**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300350230**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **503**
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 **2013**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert 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
100,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
92,66 kWh/m²	**16 678 kWh**



ETTV. KUNDEMØTER 19.08.13 ØSTVO
REV. HHS NR 2 MUR 15.01.13 ØSTVO

10 BOLIGER I REKKE **FAVORITT-HUS AS**

PLAN U.ETASJE **GOASTEMMEN 2720 RANDABERG**

	BRA
Underetasjen	54,36
Hovedrom	63,11
Etasjen	63,11
Sum 1 m	180,58

DRIVFLATE = 7H00 KVH

BYA = 96,10 KVM INKL SARPEBAT

AREALER BOLIG NR 2.

	BRA
Underetasjen	51,76
Hovedrom	61,96
Etasjen	61,96
Sum 1 m	175,68

favoritt-hus
- et bedre hjem

TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
SJEKK.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	08.09.13	60931

Matrikkl. Tegningene er omfattet av åndsverklovens beskyttelse og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Mw særskilt avtale med Favoritt-hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjering, i opprinnelig eller endret utførelse, åtbrig utspåtelse.



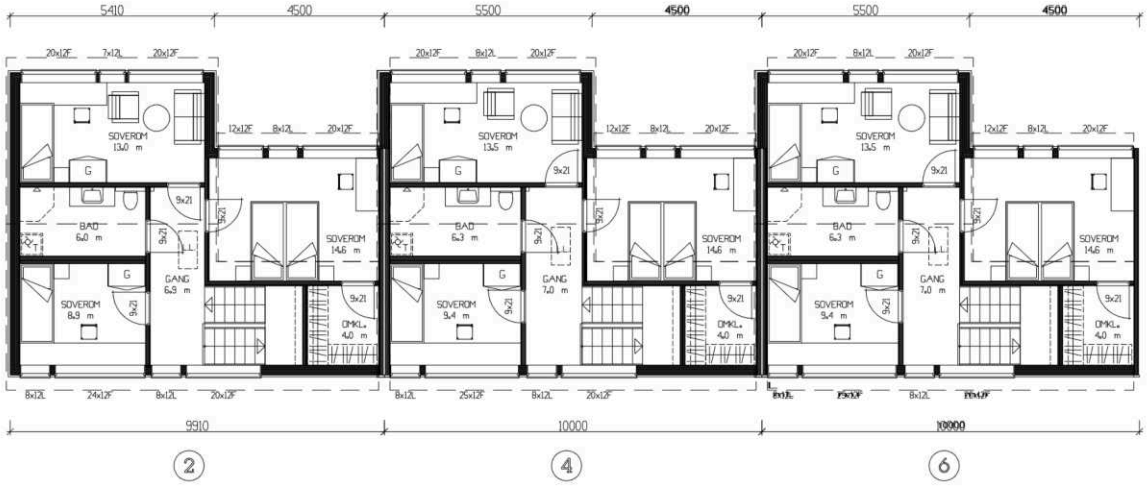
A	ETTER KUNDEMØTER	19.09.13	ØSTVO

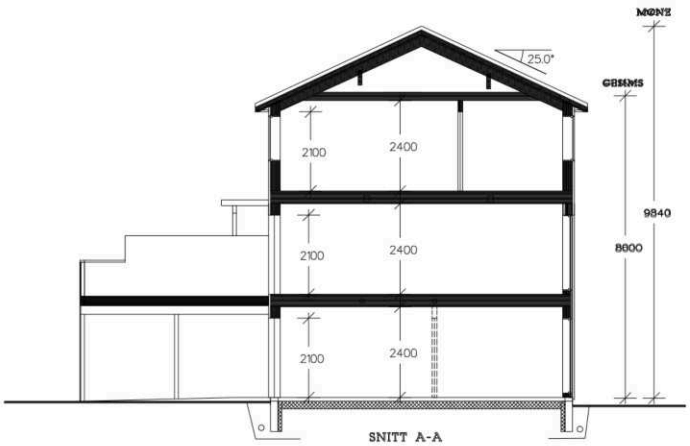
10 BOLIGER I REKKE	FAVORITT-HUS AS	
1. ETASJE	GOASTEMMEN 2	RANDABERG

favoritt-hus
- et bedre hjem

TEGN.	ØSWO	TEGNINGS NR.
SJEKK.		
MÅL	1:100	PROSJEKT NR.
DATO	19.09.12	9999

Ideidrift. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjering, i opprinnelig eller endret skikkelse, åtalerig straffbare.





A	ETTER KUNDEMØTER	19.08.13	26TWO

10 BOLIGER I REKKE	FAVORITT-HUS AS	
LOFT / SNITT	GOASTEMMEN 2720 RANDABERG	
favoritt-hus – et bedre hjem	TEGN. ØSWO	TEGNINGS NR.
	SJEKK.	
	MÅL 1:100	PROSJ.NR.
	DATO 08.09.13	[illegible]

Materialet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengjøring i opphavsrettslig eller endret form forbudt. Åndsverkloven, åndsverklovens straffebestemmelser og åndsverklovens erstatningsregler kommer til anvendelse ved brudd på disse bestemmelsene.



	BRA
Underetasjen	54,36
Hovedplan	53,11
Loftsplan	53,11
Sum 1 m	160,58

GRUNNFLATE = 0x00 KVM

BYA = 0x00 KVM Inkl. Overbygg

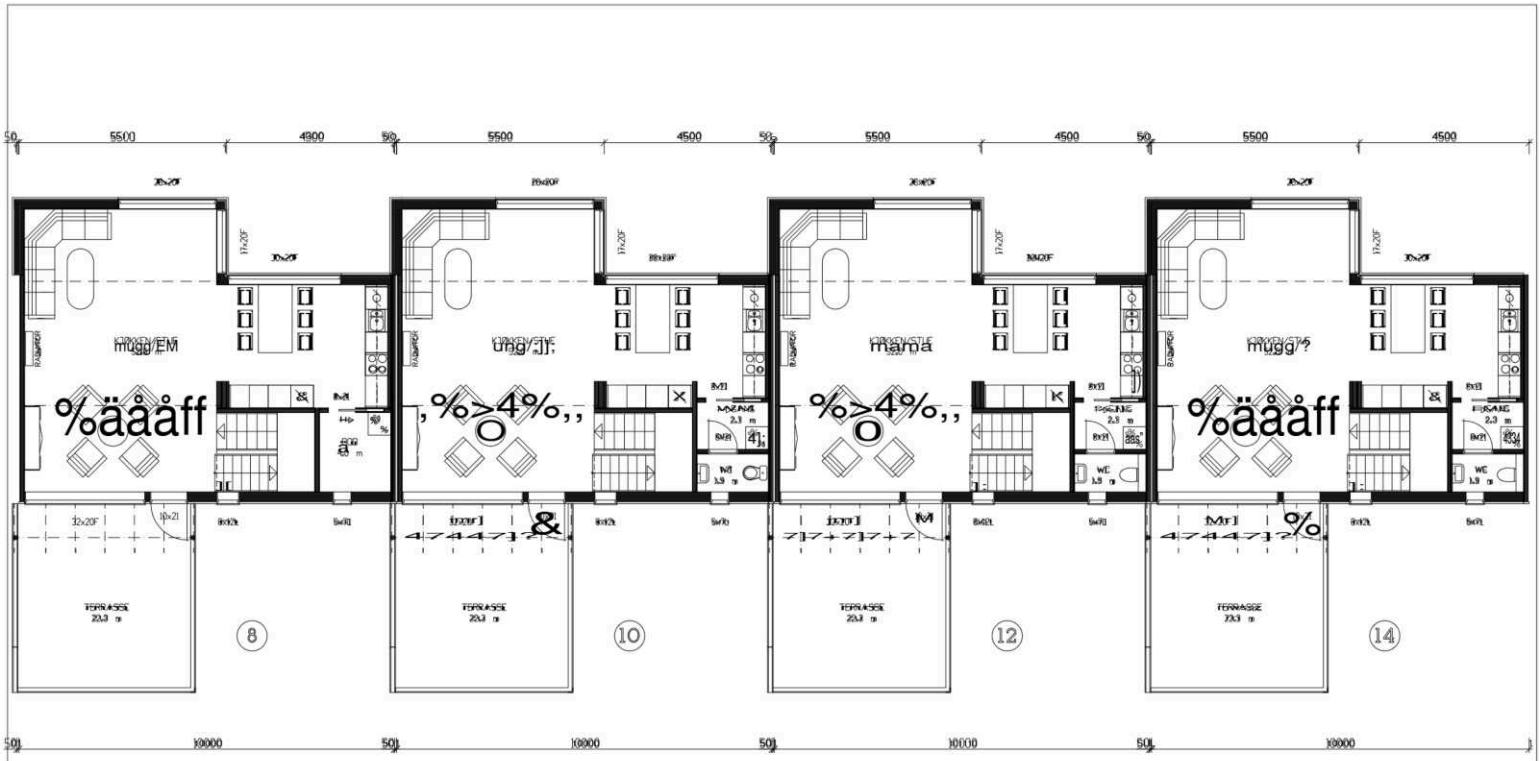
10 BOLIGER I REKKE — FAVORITT-HUS AS

PLAN U.ETASJE — GOASTEMMEN 2-20 — RANDABERG

favoritt-hus
- et bedre hjem

TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
SJEKK.		
MÅL	1:100	A4/SVART
DATO	08.09.13	09891

Materialitet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-Hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengjøring i opphavsrettslig eller endret form, åtsiktig utspredelse.

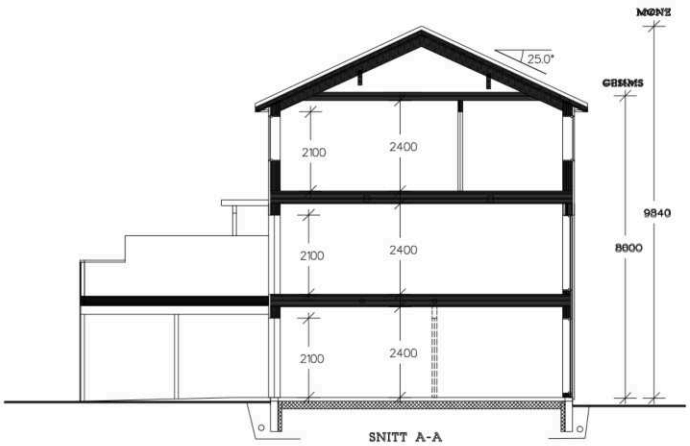


A ETTER KOMMENTER 13.09.13 ØSWO

10 BOLIGER I REKKE	FAVORITT HUS AS	
PLAN LETASJE	GOASTEMMEN 2-20 RANDABERG	
favoritt-hus - et bedre hjem	TEGN. ØSWO	TEGNINGS NR.
	BYGG.	
	MÅL 1:100	ANVENDT FORMAT A1
	DATO 06.09.13	

Materialet, tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten samtykk ÅMale med Favoritt-hus as er enhver eksemplar(fremstilling og tilgjengeliggjøring) i oppdrag eller endret åndsverkslova, såvelig ulmyhlase





SNITT A-A

A ETTER KUNDEMØTER 19.08.13 ØSWO

10 BOLIGER I REKKE	FAVORITT-HUS AS	
SNITT / LOFT	GOASTEMMEN 2720 RANDABERG	
favoritt-hus - et bedre hjem	TEGN. ØSWO	TEGNINGS NR.
	SJEKK.	
	MÅL 1:100	PROSJ.NR.
	DATO 06.05.12	[illegible]

Ideidet. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengjøring i opphavsrettslig eller endret form forbudt. Åndsverklovens straffebestemmelser kommer til anvendelse ved overtredelse.



ETTER KUNDEMØTER 19.09.13 26TW0

10 BOLIGER I REKKE FAVORITT-HUS AS

PLAN U.ETASJE GOASTEMMEN 2-20 RANDABERG

favoritt-hus
- et bedre hjem

TEGN.	ØSWO
SJEKK.	
MÅL	1:100
DATO	08.09.13

TEGNINGS NR.

Materialit. Tegningene er omfattet av ånsverkslovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkslovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengjøring i opphavsrettslig eller endret fullstendig, åndsverkslovens

	BRA
Underetasjen	54,36
Hovedplan	63,11
Etasjen	63,11
Sum 1 m	180,58

BRUKSFLATE = 0,00 KVM

BYA = 0,00 KVM INKL SARPRISE



A	ETTER KUNDEMØTER	19.08.13	ØGTvØ

10 BOLIGER I REKKE — FAVORITT-HUS AS

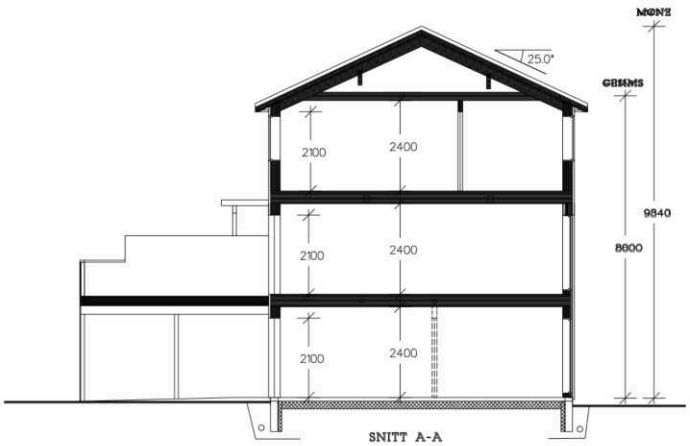
PLAN LETASJE — GOASTEMMEN 2720 RANDABERG

favoritt-hus – et bedre hjem

TEGN.	ØSWØ	TEGNES NR.
SJEKK.		
MAL	1:100	
DATO	06.09.13	

Ideidsk. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengjøring i opphavsrettslig eller endret fullstendig, tilsvarende utstyrsdelse.





A	ETTER KUNDEMØTER	19.09.13	ØSTVO

10 BOLIGER I REKKE — FAVORITT-HUS AS

SNITT / LOFT — GOASTEMMEN 2 — 20 — RANDABERG

favoritt-hus – et bedre hjem

TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
SJEKK.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	08.10.13	[illegible]

Ideidrett. Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Favoritt-Hus as er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengjøring i opphavsrettslig eller endret form [illegible]

Randaberg kommune

Favoritthus AS
Postboks 351 Forus

4067 STAVANGER

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
12/2352-10	GBR 60/0503	PLA/BYG/AUO		09.01.2014

FERDIGATTEST

Byggested: **Gnr./bnr. 60/0503 - Goastemmen 18**
Tiltak: **Del av rekkehus**
Tiltaksklasse: **1**
Tiltakshaver: **Favoritthus AS**
Ansvarlig søker: **Favoritthus AS**

Tillatelse til tiltak er gitt 29.01.2013.
Kommunens byggesaksenhet var på befaring 08.01.2014.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring er søknadspliktig og krever tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1.

Med hilsen

Åshild Ulevåg Oksum

Åshild Ulevåg Oksum
byggesaksbehandler

Besøksadresse
Randabergveien 370
4070 Randaberg

Postadresse
Postboks 40
4096 Randaberg

Telefon 51414100
Telefaks51419797

Kommunens saksnr.

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	60	503					Randaberg
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Goastemmen 18				4070	Randaberg	

Ferdigattest

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest? [X] Ja [ ] Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.

Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager: Dato

Type arbeider

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato

Oppdatert dokumentasjon

Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall

Sluttrapport av Dato 27.11.2013 vedlegges søknaden Vedlegg nr. K - 2-4

Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.

Varmesystem

Energiforsyning				Varmefordeling				Ikke relevant
[X]	Elektrisitet	[ ]	Sol	[X]	Vannbåren gulvvarme	[ ]	Luftoppvarming	[ ]
[ ]	Biobrensel	[ ]	Gass	[X]	Vannbåren radioator	[ ]	Kamin/ovn/peis	
[X]	Varmepumpe - luft	[ ]	Olje/parafin	[X]	Elektriske varmekabler	[ ]	Annet	
[ ]	Varmepumpe - berg/sjø	[ ]	Annet	[ ]	Elektriske panelovner			
[ ]	Fjernvarme/spillvarme							

Erklæring

[X] Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	[X]
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	–	[X]
Redegjørelser/kart	F	–	[X]
Gjennomføringsplan	G	1 – 1	[ ]
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	2 – 4	[ ]
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	[X]
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[X]
Andre vedlegg	Q	5 – 10	[ ]

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl § 20-2)		
Foretak Favoritthus AS			Navn		
Kontaktperson Fridtjov Middelthon	Telefon	Mobiltelefon 95938357	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
E-post fm@favoritthus.no			E-post		
Dato 06.12.2013	Underskrift		Dato	Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver Fridtjov Middelthon			Gjentas med blokkbokstaver		

favoritthus Org.nr. 875 773

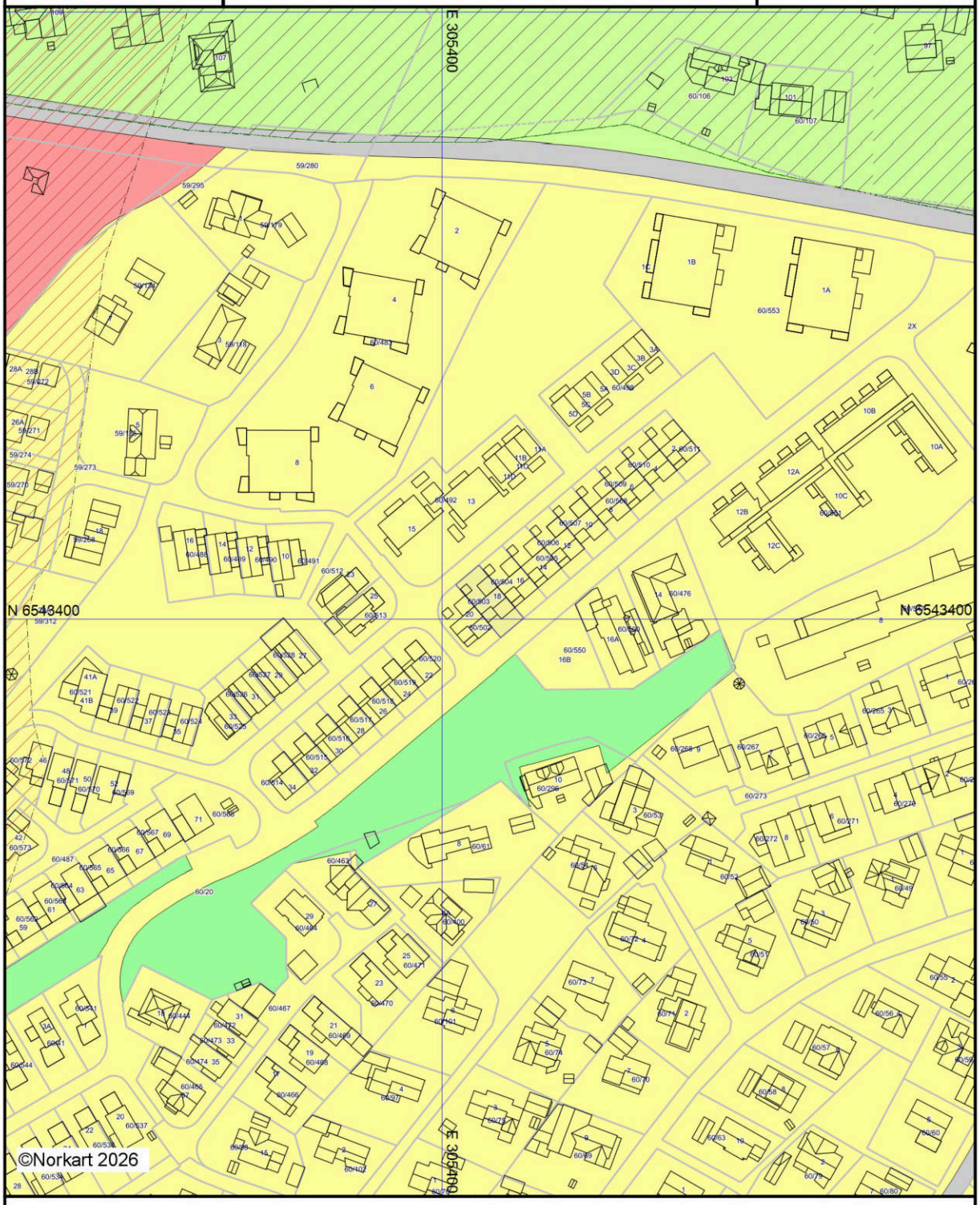
Randaberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/503
Adresse: Goastemmen 18
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:2000

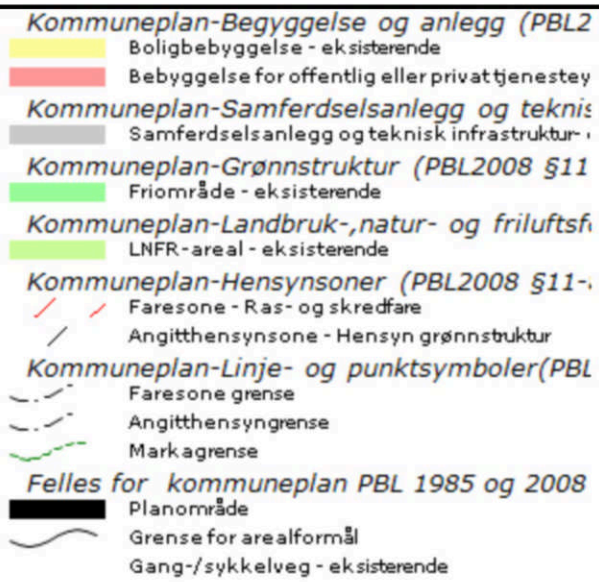
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



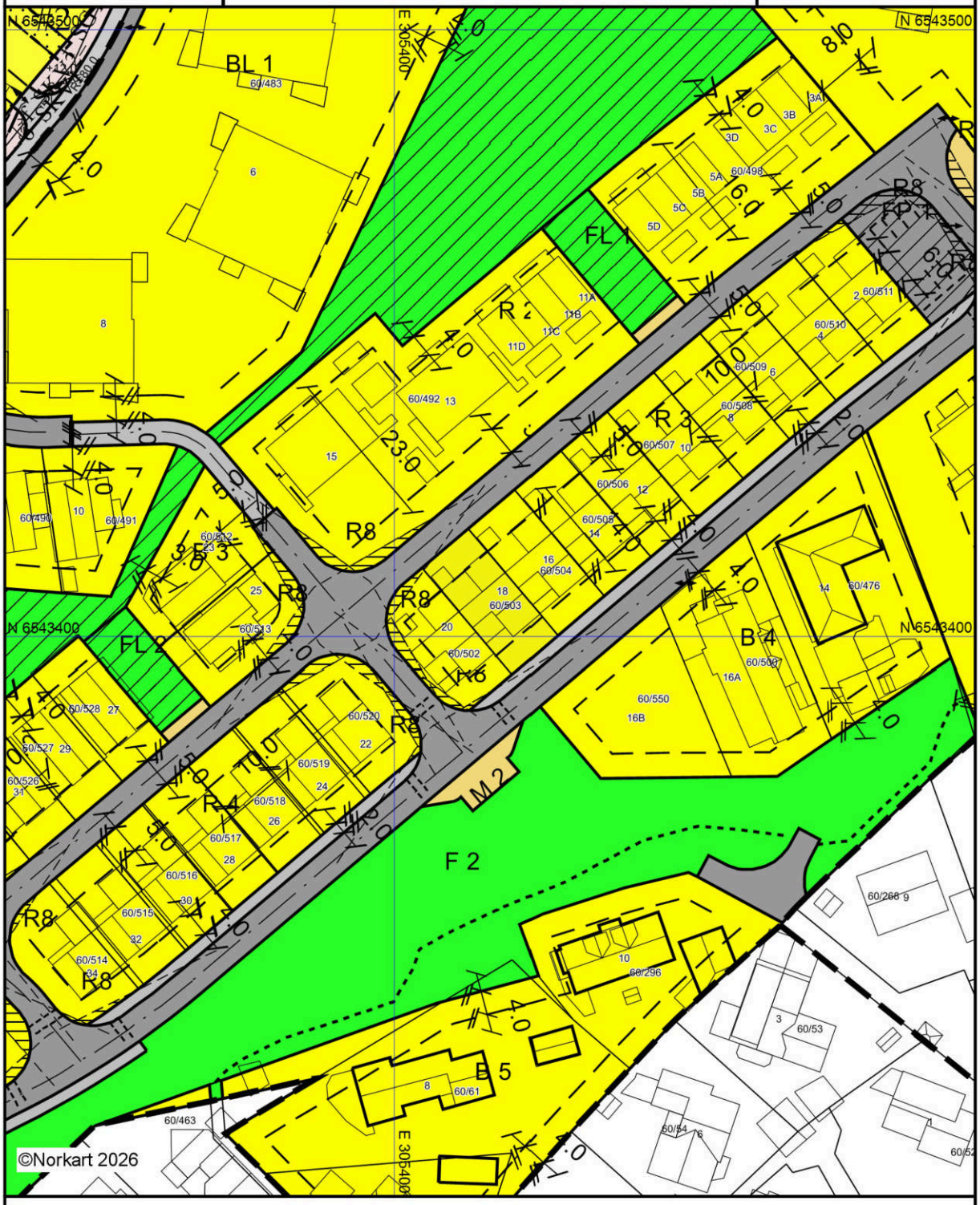
Randaberg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/503
Adresse: Goastemmen 18
Utskriftsdato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Frisiktsone ved veg

Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse, blokker

Uteoppholdsarealer

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Gatetun

Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert parkeringsfelt

Regulert fotgjengerfelt

Bru

Tunnel

Målelinje/Avstandslinje

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Randaberg kommune

Saksnr.	Arkivkode	Sted	Dato
12/155-16	L12	Randaberg	08.09.2012

Reguleringsplan for Vestre Goa
Reguleringsbestemmelser ihht plan- og bygningsloven § 26

Utarbeidet av Asplan Viak AS 22.02.2007
Revidert i samsvar med kommunestyrets vedtak sak 29/07.
Revidert 22.2.2010 i samsvar med delegert vedtak HNK 23/10 (delområde R2).
Revidert 10.09.2012 i samsvar med delegert vedtak KPU 1/12 (§ 2.1.1, delområde B9)

Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert boligbebyggelse og barnehage. Planen skal også sikre tilhørende fellesområder, atkomst og friområder. Utbyggingen skal ta hensyn til overordnede landskapskvaliteter.

1. Fellesbestemmelser

1.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

For områder regulert til lavblokker, terrasserte leiligheter, rekkehus og barnehage skal det ved søknad om rammetillatelse følge med terrengsnitt og utomhusplan i M 1: 200. Utomhusplanen skal vise disponering av tomtene, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygning, parkering, uteplass, forstøtningsmurer, gjerder over 0,7 m, material- og fargebruk, terrengbehandling. Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.

1.2 Miljø

I den grad mulig skal større trær bevares. Det tillates å opparbeide bolig- og friområder med trær og buskvegetasjon.

1.3 Radon

Det skal monteres godkjent radonsperre under gulv, evt. skal det dokumenteres at det ikke er behov for radonsperre.

1.4 Plassering av offentlige og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i hele området. Større antenneanlegg skal være felles og plasseres på en slik måte at det ikke er dominerende eller skjemmende.

1.5 Byggehøyde

Enkeltelementer som tårn, piper og lignende kan tillates utover maksimalt tillatt byggehøyde, ihht pkt 2.1.1.

1.6 Utforming
Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges stor vekt på estetikk med et moderne preg og bruk av miljøvennlige materialer. Tekniske anlegg skal bygges inn i bygningene, primært innenfor regulerte høyder, eller skjermes med murer vegger eller lignende.

1.7 Geoteknikk
Det skal gjennomføres grunnundersøkelser i forbindelse med rammesøknad, og ved behov skal det gjennomføres nødvendige tiltak.

1.8 Støy
Det skal gjennomføres støytiltak langs FV474. Tiltakene skal gjennomføres innenfor områdene Bl 1, Bl 2, Bl 3, B 1 og FG 1. Utforming av tiltak og plassering skal ses i sammenheng med situasjonsplaner for boligområdene. Tiltakene skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

1.9 Vegetasjon
Det tillates ikke oppført vegetasjon nærmere vegkant enn 0,7 meter og med en maks høyde på 0,8 meter.

1.10 Energiløsninger
Det skal bygges lav-energi boliger med elektrisk oppvarming, men med mulighet for fyring med pellets eller ved.

1.11 Universell utforming
Det skal legges til rette for universell utforming av hele området.

2. Byggeområder

2.1 Fellesbestemmelser
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de viste byggegrenser. Der det ikke er vist byggegrense er formålsgrense byggegrense.

2.1.1
Største tillatte byggehøyde i meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng er vist i tabell. Maks % TU og % BYA beregnes av byggeområdet.

Felt	Maks Mønehøyde (meter)	Maks Gesimshøyde (meter)	Maks Gesimshøyde ved pulttak (meter)	Maks kotehøyde	Maks % TU	Maks % BYA, eksklusive garasje
Bl 1	12				100	
Bl 2	12				100	
Bl 3	12				100	
R1, R3, R4 og R7	10	8				30
R2	10	8				32,1
R5, R6	8	6,5				30
B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8,	7	5	6			20
B9	7	6	7			25
T				27		50

2.1.1 Garasjer
Det kan oppføres garasjer/carport i tilknytning til eneboliger og rekkehus. For rekkehus skal garasjer inngå i bygningskroppen eller kjede boligene sammen. Garasjer kan oppføres med en størrelse på inntil T-BRA 25 m^2 for rekkehus og inntil 36 m^2 for eneboliger. Det tillates en maksimal gesimshøyde på 3,2 meter. Når garasjeport er plassert mot veg skal minste avstand fra vegkant være 5 meter. Garasjer skal tilpasses hovedbygning. Garasjer skal tilpasses bolig i form, farge, material etc.

2.1.2 Terrengtilpasning
Boligene skal tilpasses terrenget på selve tomten og omkringliggende omgivelser. Dette gjelder både med hensyn til plassering av boligen og type bebyggelse. Ved søknad om rammetillatelse skal terrengtilpasning dokumenteres, terrenget før og etter tiltaket skal illustreres, jf punkt 1.1.

2.2 Bolig
2.2.1 Lavblokk (Bl) og Terrassert (T)
Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en situasjonsplan for det enkelte delområdet. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygning, fasader, atkomst, parkering, lekeplasser, gesims/mønehøyde, sol- og skyggediagram, terrengbehandling og utomhusarealer. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Jamfør for øvrig punkt 1.1.

Det skal være minimum 1,5 parkeringsplasser pr boenhet. Parkering skal fortrinnsvis legges under terreng, men det kan være gjesteparkering på bakkenivå. Det skal være sykkelparkering nær inngangsparti eller i parkeringskjeller. Det kan etableres parkering/boder mv under både bygge- og fellesområder.

Det skal legges til rette for felles avfallshåndtering innenfor boligområdet. Disse skal være nedgravde løsninger.

2.2.2 Rekkehus (R)
Rekkehusene skal tilpasses hverandre i form, størrelse, farge etc. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Innenfor det enkelte delområde skal bebyggelsen være av samme type, form, størrelser, uttrykk, farge etc.

Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr hovedboenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundærenhet.

Innenfor delområdet R2 tillates oppført firemannsboliger. Det skal være minimum 1,4 biloppstillingsplasser per boenhet hvorav minimum 4 HC-parkeringsplasser.

2.2.3 Enebolig (B)
Eneboligene skal tilpasses hverandre i form, størrelse, farge etc. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Det skal være minimum 2 biloppstillingsplasser pr hovedboenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundærenhet.

For område B8 og B9 skal det ved søknad om rammetillatelse utarbeides situasjonsplan. Denne skal vise plassering av bygninger, fasader, atkomst, parkering, gesims/mønehøyde, sol- og skyggediagram, terrengbehandling og utomhusarealer. Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen. Jamfør for øvrig punkt 1.1.

2.2.4 Balkonger/utkragninger
Det kan tillates balkonger og lignende utkragninger i en høyde minimum 2,7 meter over bakkenivå, inntil 2,5 meter ut fra bygningskropp og over byggegrenser.

2.3 Offentlig barnehage
Det skal lages utomhusplan som viser terrengtilpasning, lekestativer, boder, vegetasjon etc. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

3. Offentlige trafikkområder

3.1 Felles
Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, lys, skilt og andre innretninger. Detaljplaner skal vise samlet areal regulert til offentlige trafikkområder. Planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

3.1 Kjøreveg
Det skal lages opparbeidelsesplaner som skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

3.2 Gang- og sykkelveg
Det skal lages opparbeidelsesplaner som skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

4. Friområder
Området skal opparbeides til rekreasjonsformål. I friområdet tillates oppført mindre innretninger som fremmer rekreasjon.

5. Felles områder
5.1 Felles Utomhusareal
Områdene er felles for boligene som omfattes av reguleringsplanen. Det skal etableres sandlekeplasser, og det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller funksjonelle kvaliteter som utomhusareal. Sandlekeplasser skal være mellom 25-100 m^2 og lokaliseres i henhold til planen.

5.2 Felles atkomst
Felles atkomst skal godkjennes av kommunen.

5.3 Felles parkeringsplass
Parkering skal opparbeides i henhold til detaljplan.

6. Spesialområde
6.1 Annet spesialområde – felles avfallshåndtering
Det skal legges til rette felles avfallshåndtering. Det skal primært etableres avfallshåndtering i grunnen. Områdene er felles for eneboligene, rekkehusene og Bl 2.

6.2 Spesialområde frisiktssone
Det skal ikke plantes trær, busker eller gjerder med høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum og nærmere offentlig vei enn 0,7 m. Kommunen kan kreve beplantning skåret ned ved utkjørsel i tråd med retningslinjer om frisikt.

7. Rekkefølge
7.1 Atkomst
Atkomstveger til gjeldende boligområde skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

7.2 Leke areal
Sandlekeplasser tilknyttet de enkelte delområder skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

7.3 Renovasjon
Det skal sikres at tilstrekkelig renovasjonsløsning er ivaretatt før det gis brukstillatelse. Dette skal godkjennes av kommunen.

7.4 Fylkesveg
Det gis ikke brukstillatelse for boliger i planområdet før Fylkesvegen er opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

7.5 Veger
Avlastningsvei, eller utvidelse av eksisterende veier, må være avklart før utbyggingsstart og ferdig utbygd før det blir gitt bruksrett.

7.6 Støy
Før det gis brukstillatelse for områdene Bl 1, Bl 2 og Bl 3 skal det være gjennomført støyskjermingstiltak mot Fv 474. Tiltakene skal være godkjent av ansvarlig myndighet.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Randaberg kommune

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	503	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Goastemmen 18, 4073 RANDABERG								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	4 709 596,00 kr
Skatt	3 051,00 kr
Bunnfradrag	245 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Randaberg kommune

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	60	**Bruksnr.**	503	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Goastemmen 18, 4073 RANDABERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Vann Bolig	2 132,80 kr
Grunnavgift avløp - redusert mva	861,92 kr
Grunnavgift vann - redusert mva	830,30 kr
Avløp bolig	3 227,10 kr
Eiendomsskatt bolig	3 051,00 kr
Grunnavgift Vann	902,50 kr
Vann bolig - redusert mva	1 962,18 kr
Avløp bolig - redusert mva	2 968,94 kr
Grunnavgift Avløp	936,88 kr
Nedgravd avfallsstasjon	5 398,76 kr
Sum	**22 272,38 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd avfallsstasjon	25%	1	5775.00	1/1	0 %	5 775,00 kr	1 443,75 kr
Grunnavgift avløp - redusert mva	15%	1	1606.55	1/1	0 %	1 606,55 kr	401,64 kr
Avløp bolig - redusert mva	15%	182	30.50	1/1	0 %	5 550,64 kr	1 387,66 kr
Vann bolig - redusert mva	15%	182	19.47	1/1	0 %	3 543,45 kr	885,87 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Grunnavgift vann - redusert mva	15%	1	1497.30	1/1	0 %	1 497,30 kr	374,32 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3051717	1.00	1/1	0 %	3 051,00 kr	762,75 kr
					Sum	**21 023,94 kr**	**5 255,99 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Randaberg kommune: Grunneiendom 1127-60/503

Norkart
Utskriftsdato: 08.04.2026 14:37

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	229.9
Etablert dato	12.04.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.04.2011 01.04.2011	09/764 15/09	Tinglyst 15.04.2011	60/20 (-229,9), 60/503 (229,9) 60/476, 60/483, 60/487, 60/490, 60/492, 60/498, 60/502, 60/512, 60/517, 60/524, 60/538, 60/544
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.04.2011 01.04.2011	09/764 15/09	Tinglyst 15.04.2011	60/20 (-230), 60/504 (230,1) 60/476, 60/483, 60/487, 60/490, 60/492, 60/498, 60/503, 60/512, 60/517, 60/524, 60/538, 60/544
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.04.2011 01.04.2011	09/764 15/09	Tinglyst 15.04.2011	60/20 (-230), 60/505 (230) 60/476, 60/483, 60/487, 60/490, 60/492, 60/498, 60/503, 60/504, 60/512, 60/517, 60/524, 60/538, 60/544

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6543408.19	305414.01		Ja	229.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
THORSTENSEN SIW HELMICHSEN F041067*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Goastemmen 18 4073 RANDABERG	Bosatt (B)
HELMICHSEN STIG MORTEN F140466*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GOASTEMMEN 18 4073 RANDABERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Goastemmen 18

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4073 RANDABERG	Kirkesogn	06070101 Randaberg
Grunnkrets	101 Goa-Viste Hageby	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	1 Randaberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	300350230		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	09.01.2014
2	300350233		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	09.01.2014

1: Bygning 300350230: Rekkehus (131), Ferdigattest 09.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	181,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	181,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	96
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	29.01.2013	04.02.2013	
Ferdigattest	09.01.2014	17.02.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Goastemmen 18	H0101	60/503	182	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	63,5	0	63,5	0	0	0
H02	0	63,5	0	63,5	0	0	0
H01	1	54,7	0	54,7	0	0	0

2: Bygning 300350233: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 09.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	6,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	29.01.2013	04.02.2013	
Ferdigattest	09.01.2014	17.02.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	60/503	-	-	-	-	-

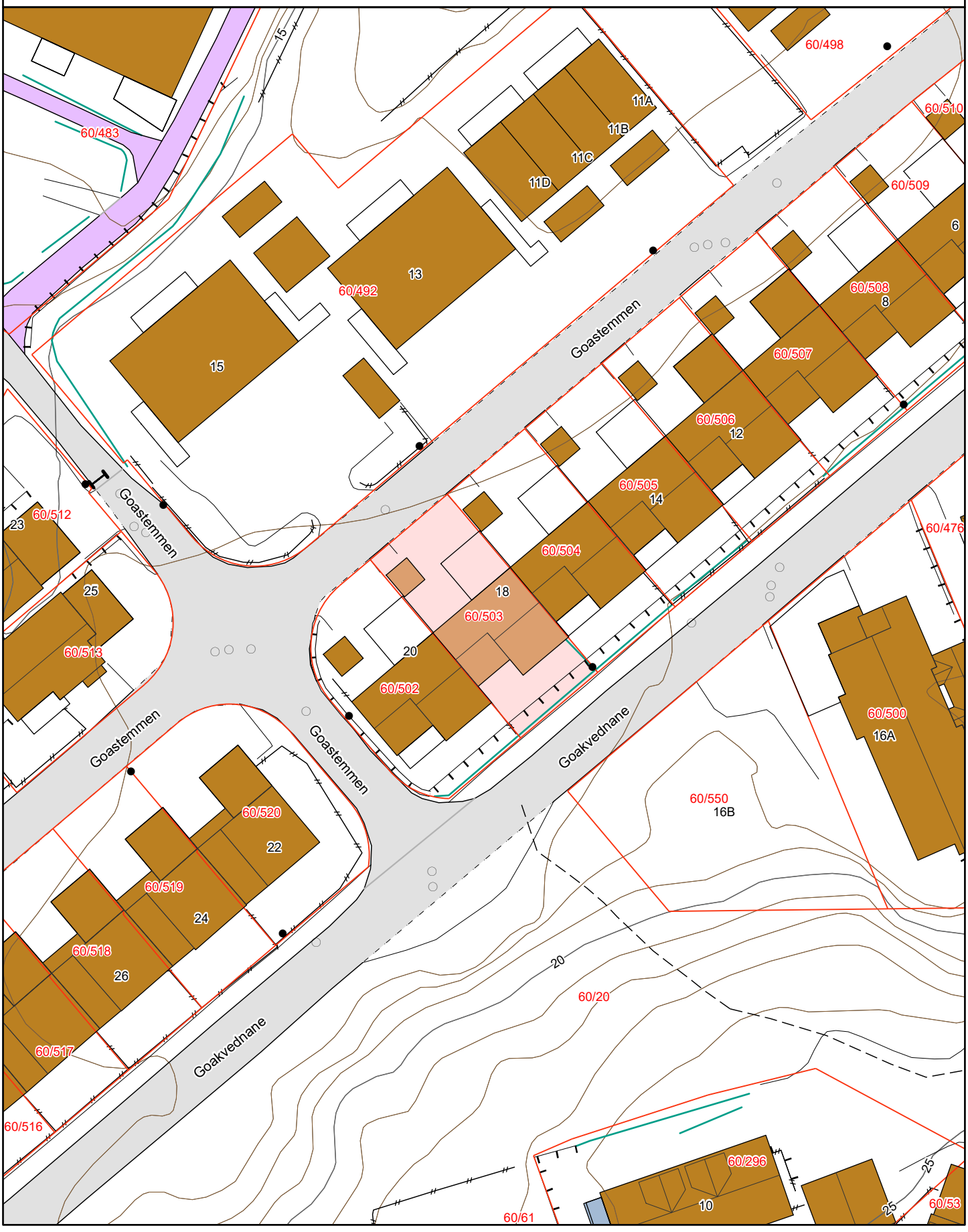
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5,2	5,2	0	0	0

Oversiktskart

Adresse: **Goastemmen 18, 4073 Randaberg**
Gnr/Bnr: **1127/60/503/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 230 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026



Matrikkelkart

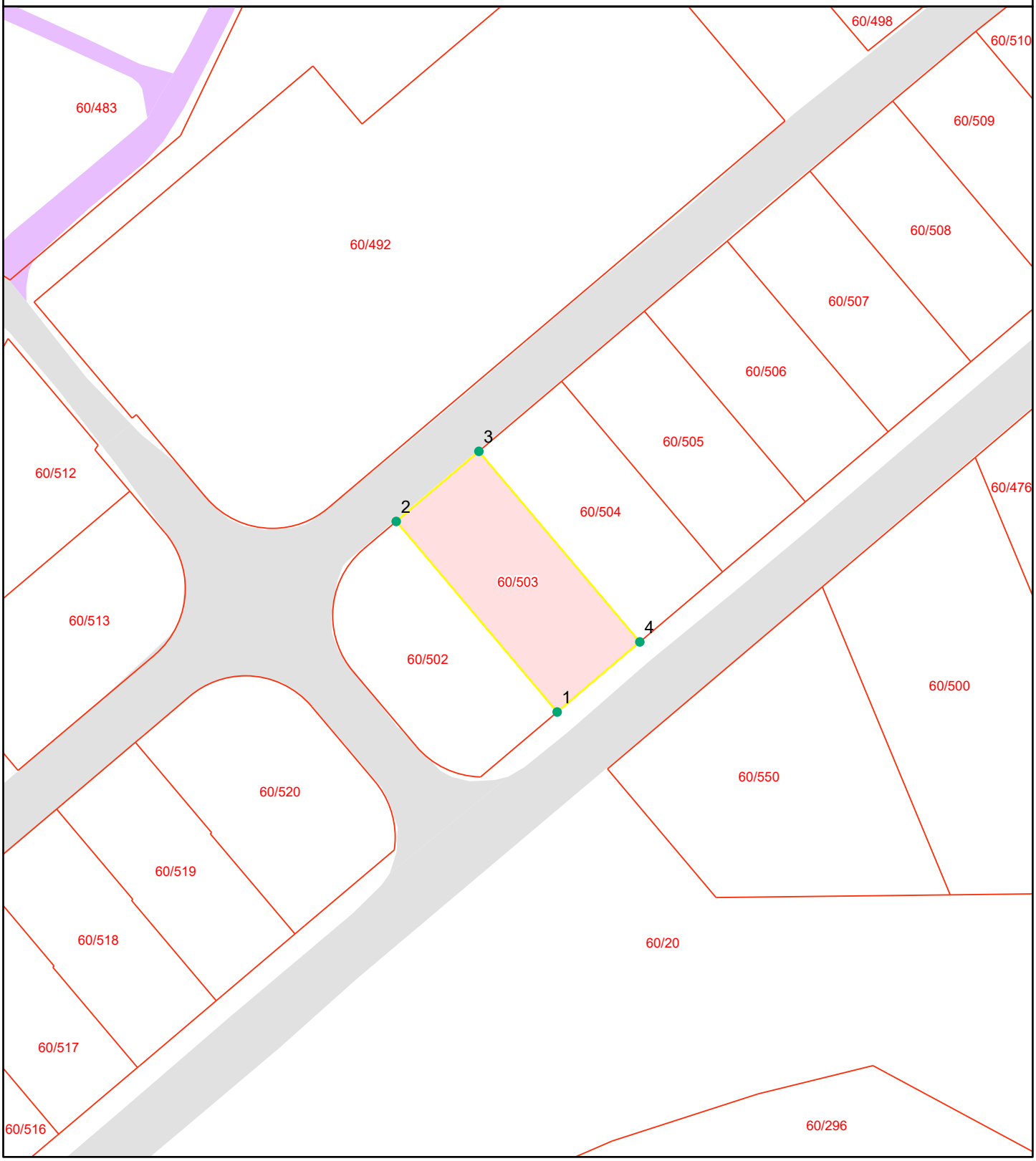
Adresse: **Goastemmen 18, 4073 Randaberg**
Gnr/bnr: **1127/60/503/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 230 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 230 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6543393.77	305419.39	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	23.07	0
2	6543411.33	305404.54	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	10.03	0
3	6543417.79	305412.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	23.07	0
4	6543400.23	305427.02	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	10.03	0

Returneres til :
Eiendomsmegler Vest AS
Haakon VII´sgt. 7, Pb. 815
4004 STAVANGER
Org. nr.: **985 836 426** Ref. nr.: **7646**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
912122

1. Eiendommen(e) 2) — Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1127	RANDABERG	60	503			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	X Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet: X **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: X **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off.vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig X **RK** Rekkehus/kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 5.850.000,- ***FemMillionerÅtteHundreFemtiTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja ☐ Nei

Omsetningstype: X **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 1.600.000 Skjøte gjelder 1.gangs overskjøting av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Verdien inkluderer tomt og tekniske anlegg

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
89 78 75 772	Favoritthus AS	1/1

Doknr: 49226 Tinglyst: 17.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
14 04 66 [redacted]	Stig M. Helmichsen	X Ja ☐ Nei	1/2
04 10 67 [redacted]	Siw H. Thorstensen	X Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemsskap i velforening.
Eierne av gnr. 60, bnr. 503 i Randaberg har ~~felles~~ vedlikeholdsansvar for fellesareals og lekeplass.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 1 av 3

03.01.14

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Stavanger 3/1-14

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
FAVORITTHUS AS
Fridtjov Middelthon ihhet. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Terje Helland | TERJE HELLAND

Adresse
Risbjellvn. 13C, 4352 KLEPPE

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Stian Skjørestad | STIAN SKJØRESTAD

Adresse
SLOPPVEGEN 6, 4056 TANANGER

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: BRYNE 6/1-14

Hjemmelshavers underskrift

Ketil Pettersen
Ingvar Sikveland

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
Randaberg kommune
Team Bygg As, 983 069 452 ihht. til fullmakt
Ketil Pettersen og Ingvar Sikveland

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)
934 945 514

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Terje Helland — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TERJE HELLAND

Adresse: Riskjellvn. 13C, 4352 KLEPPE

2. vitneunderskrift: Stian Skjørestad — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: STIAN SKJØRESTAD

Adresse: SLUPPVEGEN 6, 4056 TANANGER

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20111128-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) : 03.01.14

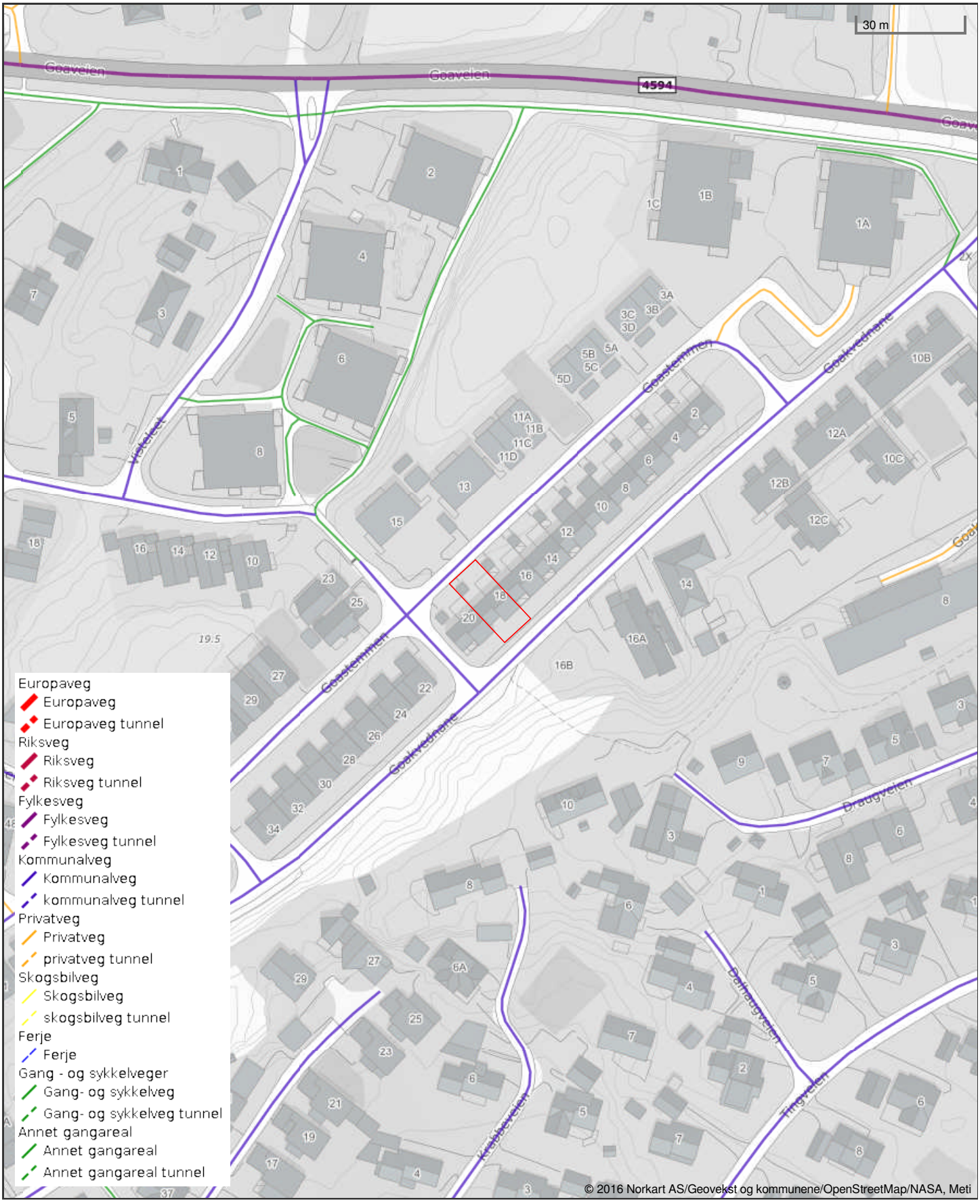
Side 3 av 3

Vi samtykker i at tinglysing kan skje
Eiendomsmegler Vest AS
Turid Helen Bjørheim
Megler MNEF

Rett kopi bekreftes
EiendomsmeglerVest AS

Utskriftsdato: 08.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 1127 - 60/503//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 1127 - 60/503//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	229,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6543408,19	**Øst**	305414,01	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6543417,79	305412,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,00	
2	6543400,23	305427,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,00	
3	6543393,77	305419,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,00	
4	6543411,33	305404,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,00	

Goastemmen 18

Nabolaget Endrestø/Viste hageby - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Goa skole (1-10 kl.) 342 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Harestad skole (1-10 kl.) 594 elever, 35 klasser	5 min 2.7 km
Randaberg videregående skole 850 elever	7 min 3 km
The International School of Stavan... 255 elever	13 min 6.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Viste Strandhotell	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Varheiveien Linje 15, X76	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 9.4 km
Stavanger Sola	23 min

BARNEHAGER

Viste barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Endrestø friluftsbarnehage (1-6 år... 45 barn	14 min 1.2 km
Vistestølen barnehage (0-5 år) 86 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Randaberg	22 min
Bunnpris Randaberg	23 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Sentrum21	22 min
Apotek 1 Randaberg	23 min
Randaberg Vinmonopol	22 min

SPORT

Viste strand - ballbinge	4 min
Viste hageby balløkke	10 min
Raft treningsstudio	5 min
SKY Fitness Randaberg	7 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Goastemmen 18, 4073 Randaberg
Gnr. 60, Bnr. 503, Randaberg kommune.

Oppdragsnummer:
317260028

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
