PRIVATMEGLEREN

GOAVEIEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattester og tegninger

Servitutter/avtaler

Kommunale opplysninger

Kommuneplankart

Matrikkel og kart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Enebolig

Goaveien 36 , 4073 RANDABERG

RANDABERG kommune

gnr. 61, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 874 m² BRA-i: 359 m²



Befaringsdato: 18.08.2026 **Rapportdato:** 18.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3083 **Eiendomsverdi ref nr:** DC5983

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

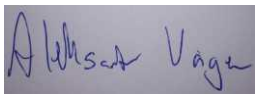
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Enebolig oppført i 2008 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 2 kjøkken, 4 stuer, 4 våtrom, 6 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 og låve.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

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

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

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

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

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og mønedrager/dragere av tre og stål, fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Eier opplyser at boligen nylig er malt. Tak og fasade er vasket av firma i 2025.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

Boligen har ytterdører av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Dørene er fra 2007.
Hoveddøren har kodelås montert.

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 8m2.
Verandaen har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er en balkong utenfor soverommet, på 4m2.
Balkongen er bygget opp over 1. etasje, og har papptekking som membran.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

Det er en platting på baksiden av boligen, på 42m2. Denne har belegningsstein som gulv.

Det er terrasse og platting rundt boligen, på ca 200m2.
Her er det terrassebord, belegningsstein og fliseheller som gulv.

Det er utvendige betongtrapper, både ned til underetasjen og opp til 1. etasje.
Det er montert rekkverk i trappene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har noe forskjellige overflater:
1. etasje har parkett på gulvene, fra 2024-2026. Entrèen har flis og varmekabler.
Resten av boligen har også parkett på gulvene.
Boligen har malte plater på veggene og i taket. Det er også panel i taket.
Takhøyden på stuen i 1. etasje er på 5,4 meter. Stuen i 2. etasje har takhøyde på 3,71 meter. Her er det skråtak.

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i underetasjen.

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er flis og laminat på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Etasjen er ventilert via veggventiler.

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

Innvendige dører er malte, glatte dører med speil.
Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger. Det er også et frittstående badekar.
Badet har 2 avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.
Vaskerommet har laminat på gulvet.

Beskrivelse av eiendommen

Det er innredning med benkeplate samt opplegg til vaskemaskin.
Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt luftespalter i dørene.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Kvik. Kjøkkenet er oppgradert i 2017.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Flere av hvitevarene er fra 2024.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

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

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkenet er fra eldre dato enn byggeår, og er fra Sigdal.
Det er malte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat og stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer fra 2026
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Denne er fra 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.

Fordelerskapene og hovedstoppekraner er plassert på teknisk rom.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via villaventanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på teknisk rom.
Hybelen/kjelleren har ventilering via veggventiler.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er av eldre dato.
Det er opplyst at service er tatt i 2025.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 og 300 liter.
Berederne er fra 2008, og er plassert på teknisk rom i underetasjen.
Rommet har belegg på gulvet, samt et sluk.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen, samt på gangen i hybelen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør og drenerende masser.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er en støttemur mot plattingene på siden av boligen. Muren er av lødd stein.

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

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

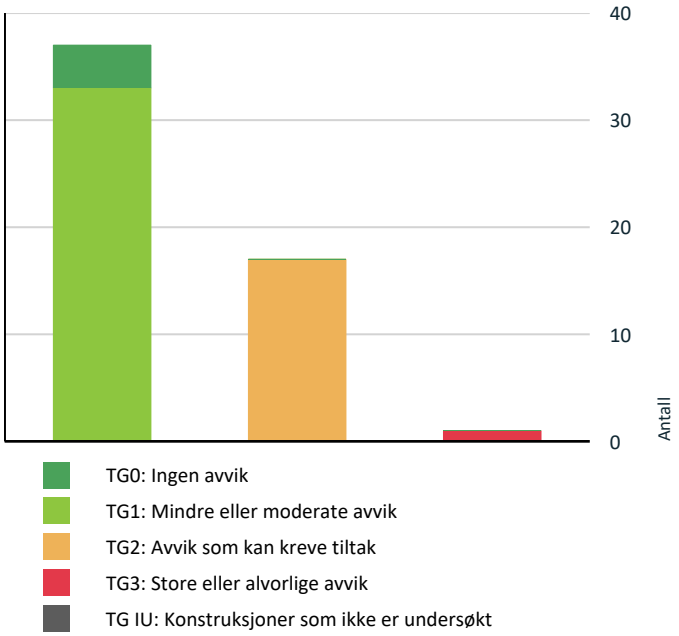
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

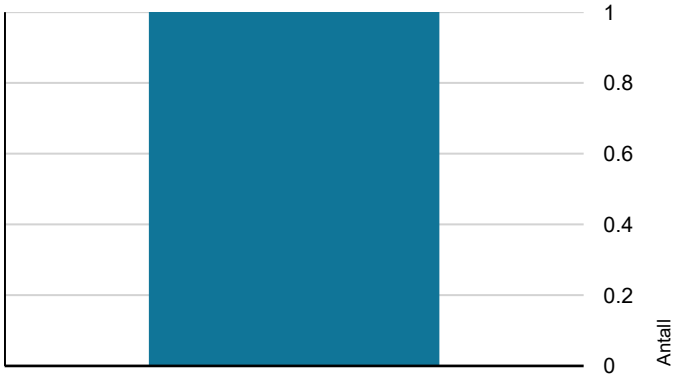
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 1	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling - 1	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler håndløpere i trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er lysgraver rundt boligen. Disse mangler sikring/rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår. Det er gjort enkelte oppgraderinger etter byggeår.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.
Eier opplyser at taket er vasket av firma i 2025.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og mønedrager/dragere av tre og stål, fra byggeår.
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen synlige utvendige luftespalter til takkonstruksjonen.
• Selve takkonstruksjonen i skråtaket er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det etableres luftespalter, og at man sørger for korrekt ventilering av takkonstruksjonen/loft for å hindre kondens over tid.
• Det bør innhentes dokumentasjon/utføres nærmere kontroll av takkonstruksjonen, for å sørge for at denne er bygget opp på korrekt måte. Dette for å sørge for at det ikke oppstår skjulte skader eller kondens bak platene.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende, dobbelfalset kledning. Eier opplyser at boligen nylig er malt, og at fasaden er vasket av firma i 2025.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2007.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre, med både 2- og 3-lags glass.
Dørene er fra 2007.
Hoveddøren har kodelås montert.
Hoveddøren og vaskeromsdøren er malt i 2026.

TG 2 Ytterdører - 1

Vurdering av avvik:
• Det er en katteluke i døren til hybelen. Denne er det noe trekk fra.

Konsekvens/tiltak
• Det er ingen mulige tiltak vedrørende katteluken. Døren kan byttes ved behov/ønske.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda utenfor stuen i 2. etasje, på 8m2.
Verandaen har terrassebord som gulv.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor soverommet, på 4m2.
Balkongen er bygget opp over 1. etasje, og har papptekking som membran.
Rekkverket er av tre, og har en høyde på 90 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Balkongen er bygget over boligrom i 1. etasje, uten dokumentasjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens krav, og ikke lager kondens/skjulte skader i konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er en platting på baksiden av boligen, på 42m2. Denne har belegningsstein som gulv.

Det er terrasse og platting rundt boligen, på ca 200m2.
Her er det terrassebord, belegningsstein og fliseheller som gulv.

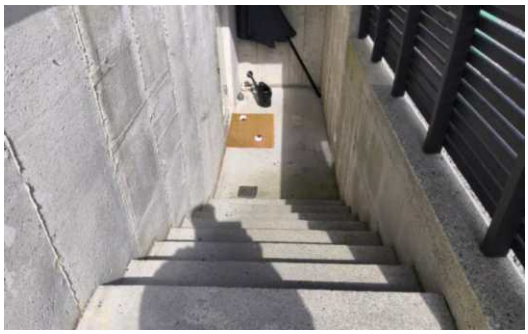
⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er utvendige betongtrapper, både ned til underetasjen og opp til 1. etasje.
Det er montert rekkverk i trappene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløpere i trappene.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Boligen har noe forskjellige overflater:
1. etasje har parkett på gulvene, fra 2024-2026. Entrèen har flis og varmekabler.
Resten av boligen har også parkett på gulvene.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malte plater på veggene og i taket. Det er også panel i taket.
Takhøyden på stuen i 1. etasje er på 5,4 meter. Stuen i 2. etasje har takhøyde på 3,71 meter. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. og 2. etasje har etasjeskiller av tre.
Underetasjen har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 6 mm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.
2. etasje: 1 cm. Det er målt på gangen og soverom 2.
Underetasje: 0,7 cm. Det er målt på stuen og kjøkkenet.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pipe av leca, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1. etasje.
Sotluken er plassert i underetasjen.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er delvis/helt under terreng.
Det er flis og laminat på gulvene. På veggene og i taket er det malt gips.
Etasjen er ventilert via veggventiler.
Hybelen er oppgradert i 2026 på grunn av lekkasje.
Det er tatt hull flere steder i kjelleren og ut mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak
• Se punkt om drenering for å stoppe fuktinntrengning i underetasje/grunnmuren. Estimatet her baserer seg på utbedring knyttet til dreneringen.

Ved hulltaking er det registrert 21-22 vekt% i treverket. Full metning i treverket er på 28 vekt%. Tørre nivåer for boligen med denne alderen ville ha vært 14 vekt%.

Det er utført fuktmåling via hulltaking mot terreng
flere steder i etasjen;
målingene er generelt noe forhøyet,
men kun det ene soverommet har verdier som utløser TG3. De andre målingene gir TG1 og TG2.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører med speil.
Det er luftespalter i dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 3 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv. Lokalt i dusjsonen er det svakt fall inn mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.
Det er også et sluk under/rundt badekaret, som ikke er undersøkt grunnet manglende tilgang/badekar.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassvegger. Det er også et frittstående badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har 2 avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot dusjsonen.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har laminat på gulvet.
Det er ingen membranoppbrett ved døren.
Gulvet har ikke fall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er ikke fuktbestandig material på gulvet. Ved stående vann, vil laminatgulvet bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.
- Det er ikke behov for tiltak her. Laminaten er lagt som pynt for gulvbelegget, men laminaten risikerer å bli ødelagt ved drypptørk eller vannsøl. For å lukke avviket må laminaten fjernes.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har vinyl/belegg som membran, fra byggeår.
Det er et sluk under innredningen, med synlig membran klemt i sluk via klemring.

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet levealder er brukt opp på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Belegget bør sjekkes jevnlig for rifter og skader for å hindre følgeskader ved vannsøl eller lekkasjer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med benkeplate samt opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull til høyre for vaskemaskinen.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2017.
Eier har ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Vurdering av avvik:
• Døren er i våtsonen til dusjen.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat/uten membranoppbrett.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekkasjer/følgeskader.

Da det ikke er membranoppbrett ved dørtersklene, er det krav til 1:100-fall også utenfor dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt luftespalter i dørene.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst etablert i 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv.
Fallet under kabinettet er ikke undersøkt grunnet kabinettet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Badet har ikke tilstrekkelig fall iht. krav.
Det er en dupp i gulvet ved toalettet, som har samme høyde som området ved kabinettet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin samt et dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stuen og inn mot dusjsonen/kabinettet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Kvik. Kjøkkenet er oppgradert i 2017.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Flere av hvitevarene er fra 2024.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra eldre dato enn byggeår, og er fra Sigdal.
Det er malte, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat og stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, fra 2026.
Det er laminat på gulvet, malt gips på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen. Denne er fra 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

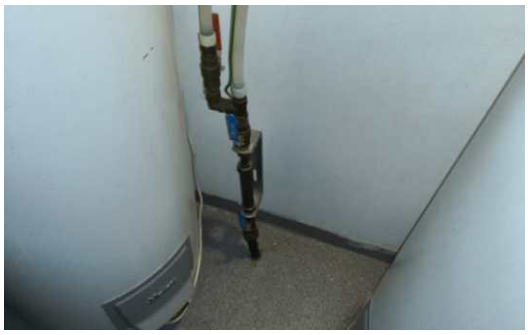
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapene og hovedstoppekraner er plassert på teknisk rom.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via villaventanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på teknisk rom.
Hybelen/kjelleren har ventilering via veggventiler.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales service/sjekk av anlegget for å ha kontroll på eventuelle tiltak og resterende levetid.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er av eldre dato.
Det er opplyst at service er tatt i 2025.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 og 300 liter.
Berederne er fra 2008, og er plassert på teknisk rom i underetasjen.
Rommet har belegg på gulvet, samt et sluk.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom i underetasjen, samt på gangen i hybelen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra byggeår.
Det er drensrør og drenerende masser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert grunnmursplast rundt boligen. Som følge av dette er det høye fuktverdier i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må det etableres grunnmursplast rundt boligen. Dette vil sørge for at det ikke trenger inn vann i betongen, som igjen fører til at det er høye fuktnivåer i underetasjen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - 1

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte åpne spødehull

Konsekvens/tiltak
• Spødehullene bør pusses, slik at jernet i grunnmuren ikke får tilgang på oksygen og ruster.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en støttemur mot plattingene på siden av boligen. Muren er av lødd stein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/underetasje.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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

⚠ Andre tomteforhold

Vurdering av avvik:
• Det er lysgraver rundt boligen. Disse mangler sikring/rekkverk.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler håndløpere i trappene.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er lysgraver rundt boligen. Disse mangler sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.
• Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

Tilstandsrapport

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

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Låven er kun oppmålt, og er ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

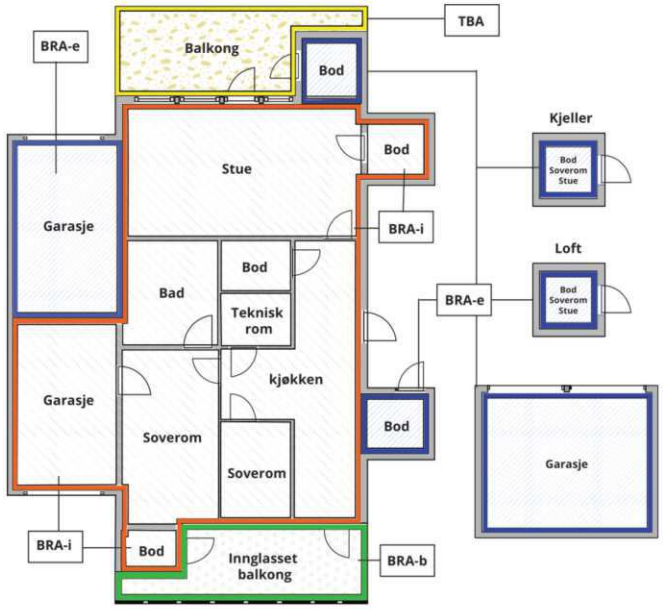
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	143			143	242		143
2. etasje	86			86	12	3	89
Underetasje	130			130			130
SUM	**359**				**254**	**3**	**362**
SUM BRA	**359**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjelleren har ikke tilstrekkelig med rømningsveier, da vinduene er over 1 meter over gulvet, og ikke er godkjent som rømningsveier.

Låve

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje		285		285			285
Loft		198		198		29	227
Kjeller		32		32			32
SUM		**515**				**29**	**544**
SUM BRA	**515**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, garasje	
Loft		Bod, bod 2, bod 3	
Kjeller		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Stina K Sande Wahlberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1127 RANDABERG	61	89		0	1979.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Goaveien 36

Hjemmelshaver

Wahlberg Eivind Sande, Wahlberg Stina Katarina Sande

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, innkjørsel, uteområder og låve.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en del bestemmelser og avtaler på tomten, fra 1926-2025.
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	18.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.11.2026	
2	18.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Goaveien 36	4073	RANDABERG
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
Privatmegleren Galleri	317260140	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

17.11.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle skjulte trykksatte rør og avløpsrør er utført rørlegger. Membran utført av faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tilkobling av blandebatteri med vannlås

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Sig Halvorsen (boligen var ny).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med rehab av bad 2.etg la fliselegger ny membran. Utført av murer Ottar Terje Goa. Bad i underetasje, tekniskrom, vaskerom og bad 1.etasje er bra byggår . Utført av Idland

4. Ble sluk skiftet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Avløpskum på eiendommen

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ved sterk vind fra vest kan trekk i ildsted være dårlig. Fagfolk har foreslått å installere pipevifte

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det har vært en liten sprekk under det ene stuevinduet i kjellerleiligheten. Denne ble utbedret i 2026.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Terrasse, fasade og vinduer i forbindelse med oppføring av bolig

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse på bakkenivå er utført av privat

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Nordbohus

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Takstrapport avdekket forhøyet fuktmålinger enkelte steder i underetasjen.
Det har ikke vært lukt eller synlige fuktmerke. Kjelleren oppleves som tørr

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?

Innredet leilighet og kjellerstue

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

I forbindelse med rehabilitering av leilighet i 2026 ble det søkt om endring til varig opphold

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert elbilladere, lagt varmekabler i entre, skifte av kontakter, smarthus, utbedring av driftsbygning, bassenganlegg, hage, leilighet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Er selv elektriker og kan utføre arbeid i egen bolig

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv:

Ventilasjon fungerer men den roterende varmegjenvinneren fungerer ikke. Kan kjøpes som reservedel

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Innredet leilihet i underetasje. Arbeidet utført i 2008. Rehabelitert i 2026

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

- [ ] Nei
- [x] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Anlagt terrasse på bakkeplan. Bygget åpen hagestue. Anlagt nedgravd basseng

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [x] Nei
- [ ] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Utleieleilighet i underetasje - ca 80-90m2

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det er søkt og innvilget godkjenning om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. På grunn av LNF får en ikke bruksenhetsnummer

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport i forbindelse med boligsalg - 2026

Er forholdet utbedret?

Det ble målt høyere fuktnivå på et soverom (TG3) i underetasje. Andre målinger i underetasjen viste verdier tilsvarende TG1 og TG2.
Det har ikke vært lukt eller synlige merker etter fukt i noen rom i underetasjen.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Det foreligger konsesjonsvedtak fra NVE for 132 kV kraftledning Krossberg–Harestad og Harestad transformatorstasjon.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Øvrige kommentarer:

Det er anlagt et nedgravd isolert basseng med skyvbart overbygg og tilhørende varmepumpe.
Det er røropplegg for sentralstøvsuger.
Det er installert varmekabler i stue og kjøkken i 1.etasje som ikke er i bruk. Disse er i dag frakoblet. Varmekabler på kjøkkenet må utbedres på grunn av skade dersom de skal tas i bruk.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

- [x] 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- [ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- [ ] Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

16.11.2026

Signert av

Stina K Sande Wahlberg

Eivind Sande Wahlberg

enova

Energiattest



Adresse **Goaveien 36, 4073 RANDABERG**	
Dato for energimerking **18.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-388139**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **21675598**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **359,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **359,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **128,78**

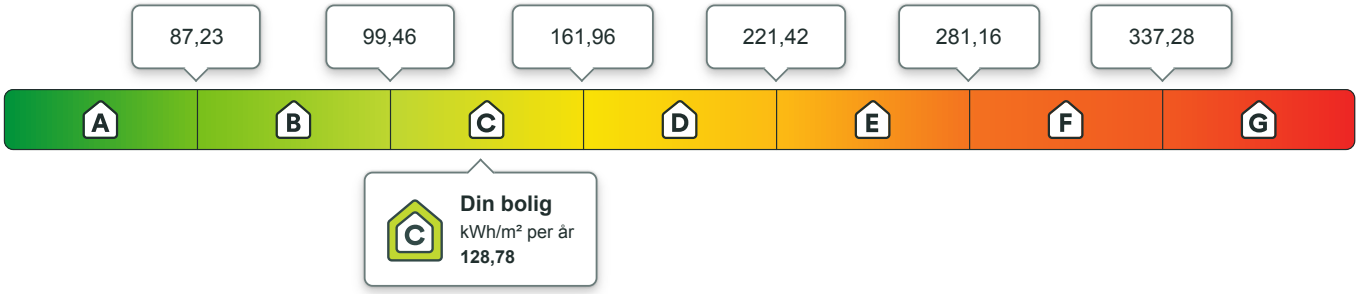
Goaveien 36, 4073 RANDABERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
43 710,47	**118,20**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Arkiv

Randaberg kommune

Nordbohus Sandnes AS
Gandalsgt 1

4306 SANDNES

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
06/1747-9	GBR 61/0015	TEK/BYG/HKF		01.04.2011

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 21.11.2006.

Gjelder: *Nybygg. Enebolig på landbrukseiendom*
Byggested: *Goaveien 36*
Tiltakshaver: *Eivind Sande*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon 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 (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Per Øyvind Wisløff
avdelingsleder byggesak og oppmåling

Helge Koll-Frafjord
saksbehandler byggesak

Kopi:
- Randaberg likningskontor
- Brannvesenet Sør-Rogaland IKS v/T.Torkelsen
- Tiltakshaver: Eivind Sande, Goaveien 36, 4070 RANDABERG

Postadresse:
Postboks 40
4096 Randaberg

Besøksadresse:
Randabergveien 370
Randaberg

Telefon: 51414100
Telefaks: 51419797

Randaberg kommune

Nordbohus Sandnes AS
Strandgt. 15A

4307 SANDNES

Arkivsaknr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.	Dato:
06/1747-7	GBR 61/0015	TEK/BYG/HKF		30.01.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til tiltak er gitt 21.11.2006

Gjelder: *Nybygg. Enebolig på landbrukseiendom*
Byggested: *Goaveien 36*
Tiltakshaver: *Eivind Sande*

Anmodning om ferdigattest vedlagt nødvendige kontrollerklæringer er mottatt her 14.01.2008. Ved befaring på eiendommen onsdag 30.01.2008 var det noen mangler av mindre vesentlig betydning som må ferdigstilles, før vi utsteder ferdigattest.

- Dører som må fører til det fri, som er uten trapp og rekkverk, må ferdigstilles.
- Utvendige fundamneter m/søylesko bør sikres.
- Det forutsettes at innvendig elektrikerarbeid ferdigstilles så fort som mulig.
- Frist for innsending av anmodning om ferdigattest med nødvendig dokumentasjon, settes til 30.04.2008.
- Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. Det er ansvarlig søker Nordbohus Sandnes AS sitt ansvar at det anmodes om ferdigattest innen den angitte frist.
- Pipe med ildsteder skal kontrolleres av feiermester.

Med vennlig hilsen

Per Øyvind Wisløff
avdelingsleder byggesak og oppmåling

Helge Koll-Frafjord
saksbehandler byggesak

Postadresse:
Postboks 40
4096 Randaberg

Besøksadresse:
Randabergveien 370
Randaberg

Telefon: 51414100
Telefaks: 51419797

Kopi:

- Randaberg likningskontor
- Feiervesenet v/Geirulv Julseth
- Tiltakshaver: Eivind Sande, Goaveien 36, 4070 RANDABERG

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
06/1747	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	61	15				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Goaveien 36				4070	Randaberg

Det anmodes om

- [x] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [x] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

RANDABERG KOMMUNE
Mottatt: 14 JAN. 2008
Løpenr. 612/08
Arkivsaksnr. 06/1747-6
Saksbeh. PQW
Arkiv kode L42

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [x] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest
- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[x] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	[x]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	10 - 15	[ ]
Kontrollerklæringer	G	3 - 9	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	[x]
Andre vedlegg	J	2 -	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: Nordbohus Sandnes AS

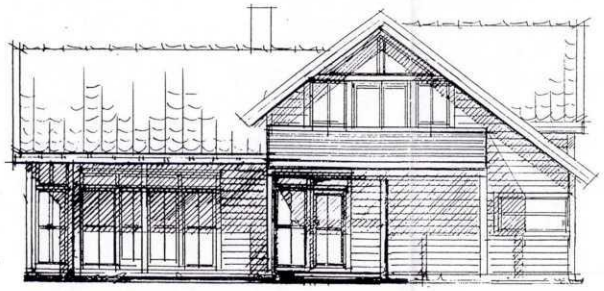
Dato: 11.01.2008 Underskrift: Alf Terje Ramsfjell

Gjentas med blokkbokstaver: ALF TERJE RAMSFJELL

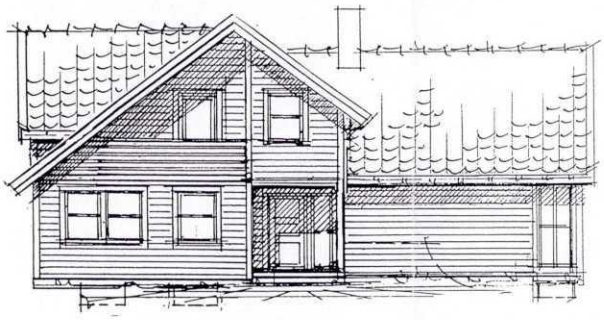
Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/8-2004 RF

E-1

DATA DESIGN SYSTEM



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD.

RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

GODKJENT
SAK NR. 350/06 21/11-06
Vilkår i sakutskrift må etterkommes
U. Sandi

Revisr. | Rev.:

NORDBOHUS Sandnes

Byggherre : EIVIND SANDE OG STINA S. WAHLBERG
Byggeplass : GRAVEIEN
Kommune : RANDABERG

Tegn.: REV. | Dato: 12.09.06 | Kontr.:
Kontr.:
Dato:

Mål: 1:100 | Tegn. J.S | Dato: 06.06.06 | Arkiv:
Nr.

Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterlignings tfr. lov om ändsverk av 12.5.1961.

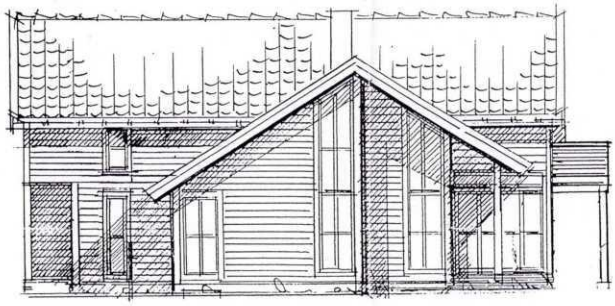
Hustype | Tegning

E-2

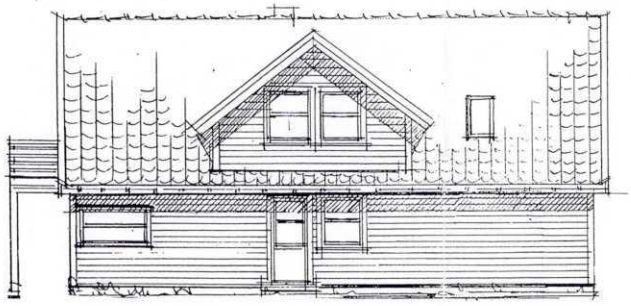
DATA DESIGN SYSTEM

RANDABERG KOMMUNE

Mottatt: 26 OKT. 2006
Løpenr. 8590/06
Arkivsaknr. 06/1747-2
Saksbeh. JRH
Arkiv kode L42



FASADE MOT VEST.



FASADE MOT ØST

RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

GODKJENT
SAK NR. 350/06 21/11-06
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.
U. Sande

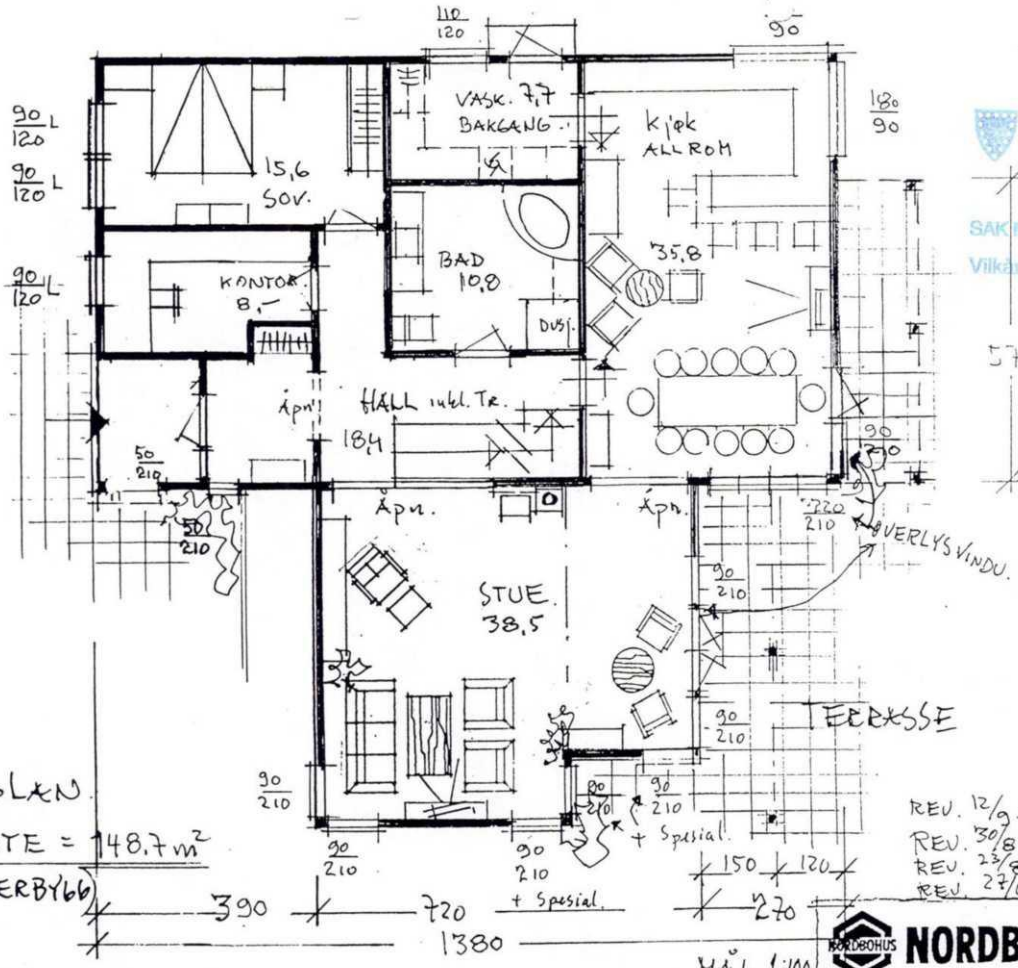
Revur.
Rev.:
Tegn.: REV.
Dato: 12.09.06
Kontr.:
Kontr.:
Dato:
Nr.

Byggherre: EIVIND SANDE OG STINAS. WAHLBERG
Byggeplass: GOAVEIEN
Kommune: RANDABERG
Mål: 1:100
Tegn. J.S
Dato: 06.06.06
Arkiv:
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om ändsverk av 12.5.1961.

NORDBOHUS Sandnes

Hustype
Tegning FASADER

E-3



RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak
GODKJENT
SAKNR. 350/06 21/11-06
Vilkår i godkjenningsskrift må etterkommes.
U. Sande

HOVEDPLAN.
BR. FLATE = 148,7 m²
(EKS TAKOVERBYGG)

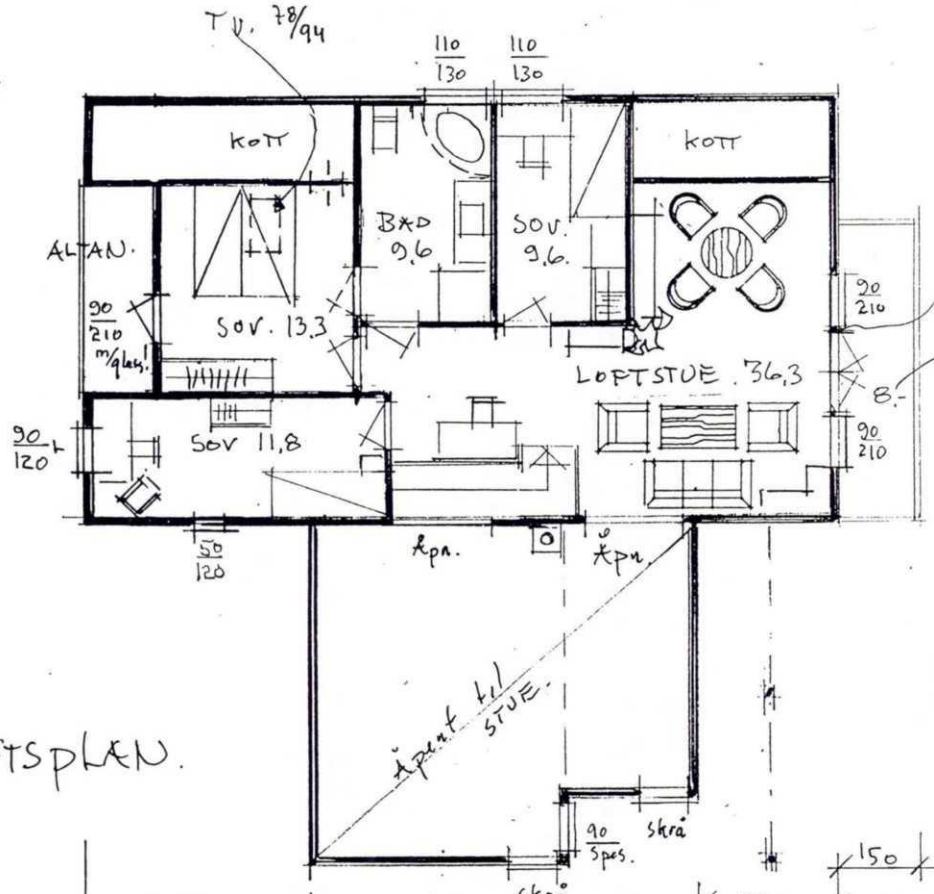
REV. 12/9 -06 T.S.
REV. 30/8-06 T.S.
REV. 23/8-06 T.S.
REV. 27/6-06 T.S.

NORDBOHUS Sandnes
Strandgt. 15 a, 4307 Sandnes, Telefon: 51 97 80 20
Telefax: 51 97 77 73, www.nordbohus.no

EIVIND SANDE og STINE SANDE WALBERG begn. 6/6-06 T. Haaland

MÅL 1:100

E-4



LOFTSPLAN.

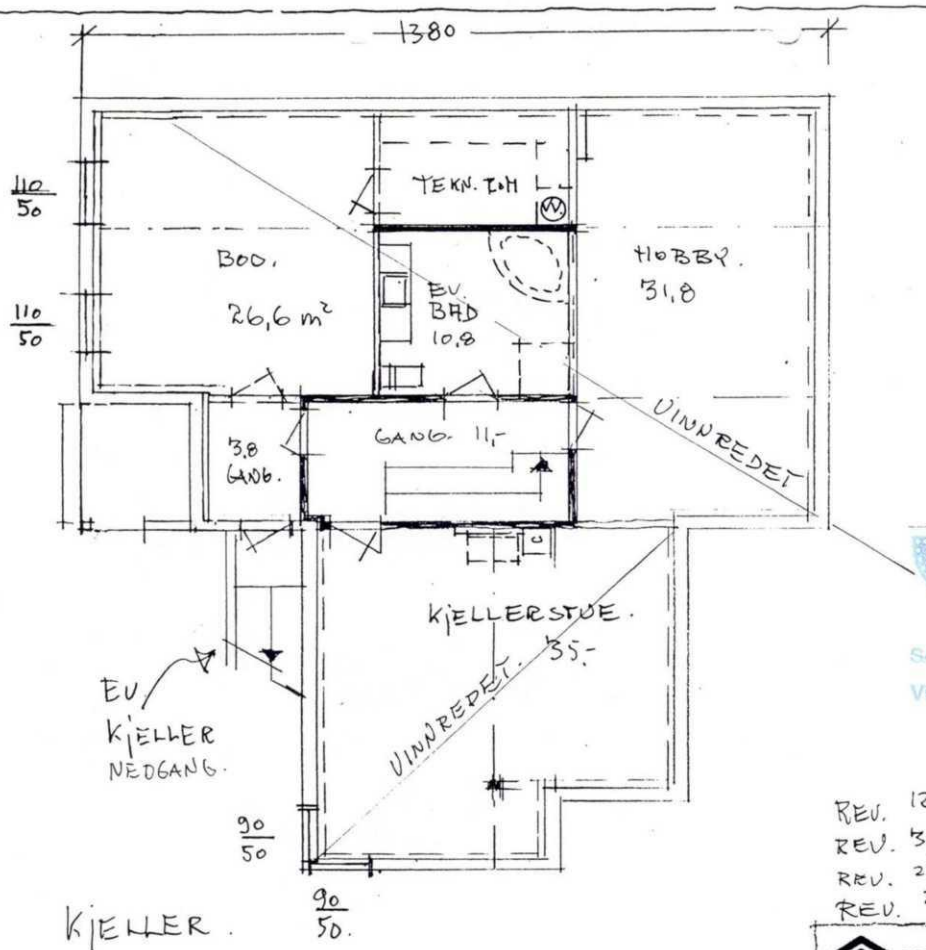
MÅL 1:100

EIVIND SANDE og STINE SANDE WALBERG tegn. 6/6-06 J.S.

RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak
GODKJENT
SAK NR. 350/06630 21/11-06
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.
U. Sande

REV. 12/9-06. J.S.
REV. 30/8-06 J.S.
REV. 23/8-06. J.S.
REV. 27/6-06 J.S.

NORDBOHUS Sandnes
Strandgt. 15 a, 4307 Sandnes, Telefon: 51 97 80 20
Telefax: 51 97 77 73, www.nordbohus.no



E-S

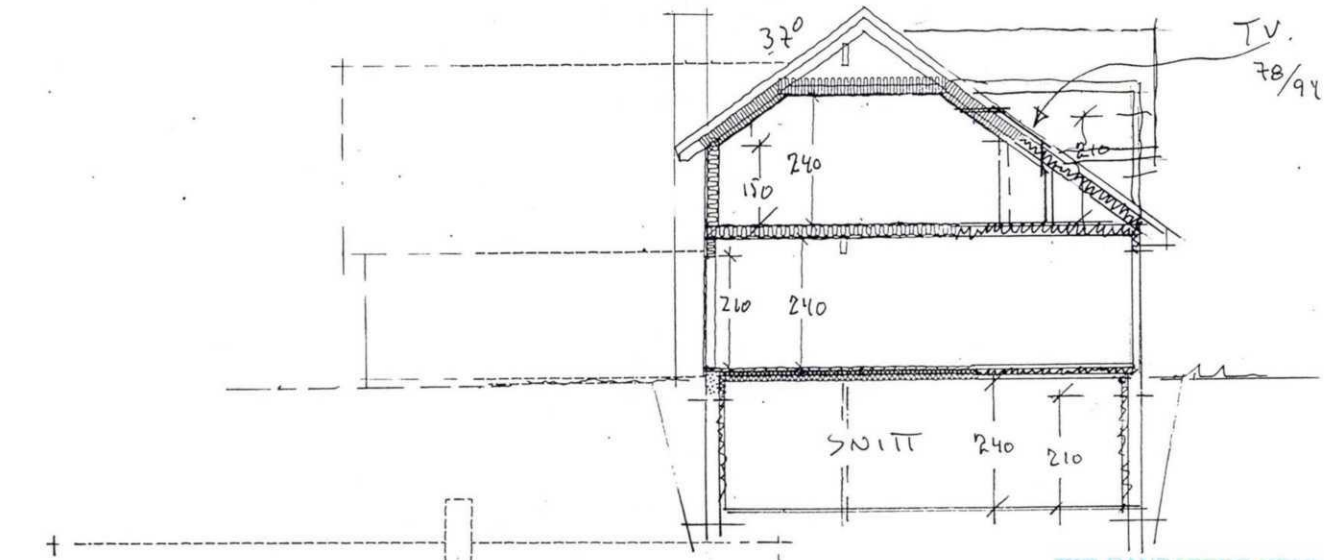
RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak
GODKJENT
SAK NR. 350/06 21/11-06
Vilkår i saksutskrift må etterkommes.
U. Sande

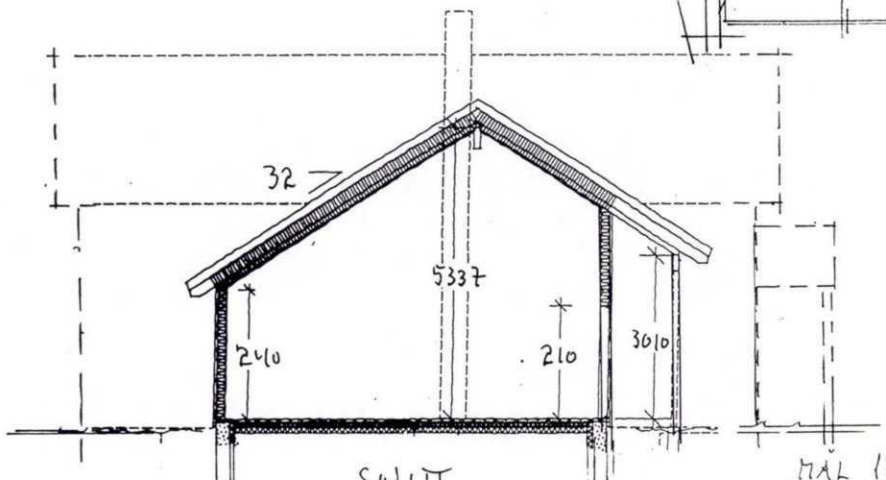
REV. 12/9-06 T.S.
REV. 30/8-06 T.S.
REV. 23/8-06. T.S.
REV. 27/6-06 T.S.

NORDBOHUS Sandnes
Strandgt. 15 a, 4307 Sandnes, Telefon: 51 97 80 20
Telefax: 51 97 77 73, www.nordbohus.no

EIVIND SANDE og STINE SANDE WALBERG. MÅL 1:100 Tegn. 6/6-06 T.S.

E-6





RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak

GODKJENT
SAK NR. 350/06 24/11-06
Vilkår i sakutskrift må etterkommes.

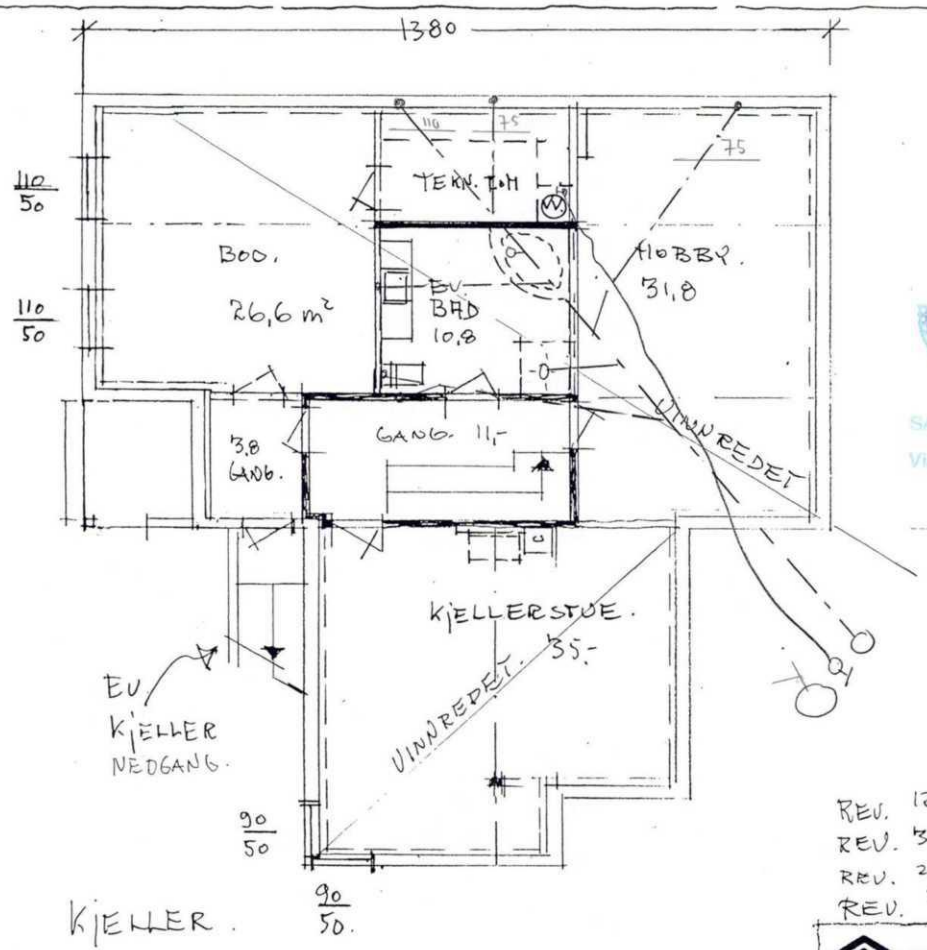
U. Sandl

REV. 12/9-06 f.s.
REV. 30/8-06 f.s.
REV. 23/8-06 f.s.
REV. 27/6-06.

MÅL 1:100

EIVIND SANDE og STINE SANDE WALBERG. MÅL 1:100, tegn. 6/6-06 f.s.

NORDBOHUS Sandnes
Strandgt. 15 a, 4307 Sandnes. Telefon: 51 97 80 20
Telefax: 51 97 77 73, www.nordbohus.no



E-8

RANDABERG KOMMUNE
Avd. byggesak
GODKJENT
SAK NR. 350/06 21/11-06
Vilkår i saksutskrift må etterkommes.
U. Sande

KJELLER.

MÅL 1:100

REV. 12/9-06 T.S.
REV. 30/8-06 T.S.
REV. 23/8-06. T.S.
REV. 27/6-06 T.S.

EIVIND SANDE og STINE SANDE WALBERG. Regn. 6/6-06 T.S.

NORDBOHUS Sandnes
Strandgt. 15 a, 4307 Sandnes, Telefon: 51 97 80 20
Telefax: 51 97 77 73, www.nordbohus.no

Randaberg kommune

EIVIND SANDE WAHLBERG
Goaveien 36
4073 RANDABERG

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/80-7	Per Øyvind Wisløff	24.09.2026

Ferdigattest - Goaveien 36 - 61/89 - Endring av bruk - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltakshaver: EIVIND SANDE WAHLBERG
Søknad mottatt: 27.07.2026

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 27.07.2026.

Vedtak
Søknaden er godkjent.

Begrunnelse for vedtaket
Det er Byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23 og delegeringsreglementet.
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 01.07.2026 (vår ref. 2026/80-4).

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til post@randaberg.kommune.no eller per post til Randaberg kommune Byggesak, Postboks 40, 4096 RANDABERG. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Du kan ta kontakt med oss

Ønsker du kontakt med oss, vennligst kontakt fagleder Byggesak på telefon 416 95 876 eller epost post@randaberg.kommune.no.

Med hilsen

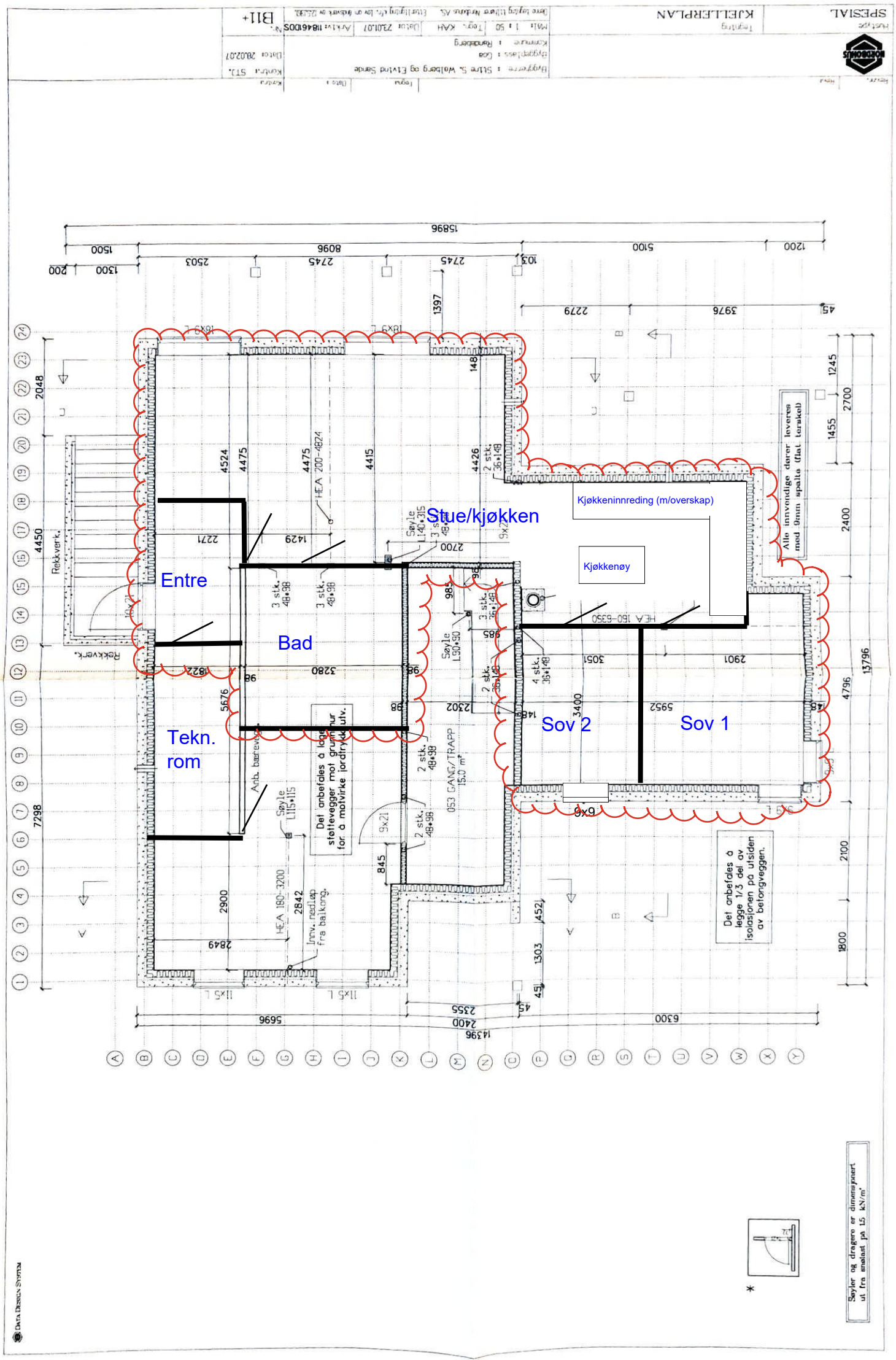
Per Øyvind Wisløff
fagleder Byggesak

Marte Helene Lillevik
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS

Informasjon om klagerett	
Klagerett:	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken.
Klagen sendes til:	Klagen skal sendes til Randaberg kommune Byggesak. Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Randaberg kommune på post@randaberg.kommune.no eller per post til Randaberg kommune Byggesak, Postboks 40, 4096 RANDABERG. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren i Rogaland for endelig avgjørelse.
Fristen til å klage:	Klagefristen er 3 uker fra du mottok dette vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. I klagen må du oppgi dato for når du mottok vedtaket.
Klagens innhold:	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Iverksetting av vedtaket:	Selv om du har klagerett, kan vedtaket iverksettes straks. Du kan be om å få utsatt iverksetting av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Klageinstansen vil ta stilling til om det gis utsatt iverksetting.
Rett til å se sakens dokumenter:	Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Du må i tilfelle henvende deg til Servicetorget (kommunikasjon@randaberg.kommune.no).
Rett til veiledning:	Ta kontakt med saksbehandler på Byggesak for å få nærmere veiledning om adgang til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for klagesaksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken:	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren i Rogaland for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Klage til Sivilombudet:	Dersom klageinstansen ikke gir deg medhold i klagen, kan du sende klage til Stortingets ombud for forvaltningen (Sivilombudet).
Henvisninger:	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42 Sivilombudsloven §§ 5 og 10


SPESIAL
KJELLERPLAN
B11+
Stue/kjøkken
Kjøkkeninnreding (m/overskap)
Kjøkkenøy
Entre
Bad
Tekn. rom
Sov 2
Sov 1
Alle innvendige dører leveres med 9mm spalte (flat forakel)
Det anbefales å legge 1/3 del av isolasjonen på utsiden av betongveggen.
Det anbefales å lage støttevegger mot grunnmur for å motvirke jordtrykk utv.
Søyler og dragere er dimensjonert ut fra snølast på 1,5 kN/m²

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
934945514
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT OG RETT TIL VEDLIKEHOLD AV LEDNINGSNETT

Undertegnede, eier av Gnr.61 bnr.15, Endre Gunnleiv Sande i Randaberg kommune gir herved gnr.61 bnr.88 og gnr.61 bnr.89 veirett på eksisterende veg frem til eiendomsgrense til gnr.61 bnr.6. Veien går videre over gnr.61 bnr.6 til offentlig vei.

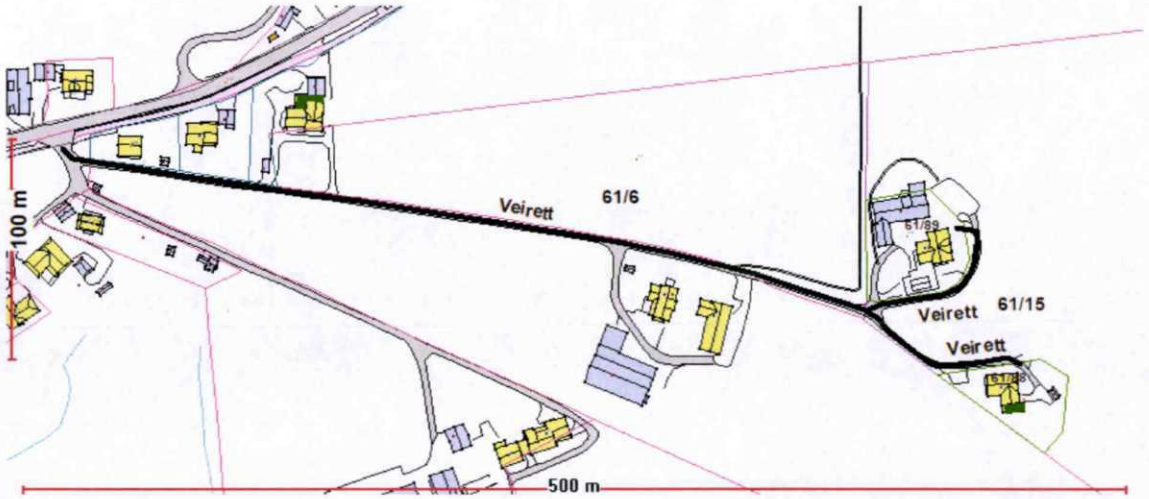
Gnr.61 bnr.88 og gnr. 61 bnr.89 har også rett til å ha liggende og vedlikeholde ledningsnett for vann og avløp over gnr.61 bnr.15

Undertegnede, eier av gnr.61 bnr.6, Tønnes Rygg i Randaberg kommune, gir gnr.61 bnr.15, 88 og 89 veirett over eksisterende vei ut til offentlig vei.

Denne erklæringen skal tinglyses som hefte på gnr.61 bnr.6 og 15 i Randaberg kommune.

Randaberg, den 04.09.2025

Endre Gunnleiv Sande, hjemmelshaver Gnr.61 bnr.15	151049 [redacted] Pers.nr. (11 siffer)
Tønnes Rygg, hjemmelshaver Gnr.61 bnr.6	~~2108~~ [redacted] 210844 [redacted] Pers.nr. (11 siffer)



Doknr: 1111353 Tinglyst: 18.09.2025
STATENS KARTVERK

Avtale om veirett

Gnr 61, Bnr15, Randaberg, og Gnr.61 Bnr 89, Randaberg.

1. Parter

Denne avtalen om veirett er inngått mellom:

Grunneier: Odd Sande

Rettighetshaver: Eivind Sande Wahlberg

2. Formål

Formålet med denne avtalen er å gi rettighetshaver veirett over grunneiers eiendom, slik at rettighetshaver får adkomst til egen eiendom og også grunneiers eiendom nord for rettighetshavers driftsbygning som angitt nedenfor.

3. Beskrivelse av veirett

Veiretten gjelder følgende trasé:

- Fra rettighetshavers eiendom og rundt nordsiden av dagens driftsbygning og omfatter bruk av vei og tilkomst til låvebru samt tilgang til øvrige dører og porter, og begrenses til det areal som trengs for å komme til dører og porter.
- Vei rund boligeiendom på sør- og østsiden av boligtomt.



Området er angitt med gul farge på kart

4. Varighet

Avtalen gjelder i 10 år, men kan forlenges dersom partene ønsker det.

Dato: 6.11.2025

X Odd Sande

Odd Sande
Grunneier

X Eivind Sande Wahlberg

Eivind Sande Wahlberg
Rettighetshaver

Avtale om fordeling av vedlikeholdskostnader for felles vei

1. Partene:

Leif Oddvar Selvig	som eier av Gnr 61, bnr 7, Randaberg
Tønnes Rygg	som eier av Gnr 61, bnr 6, Randaberg
Odd Sande	som eier av Gnr 61, bnr 15, Randaberg
Endre Sande	som eier av Gnr 61, bnr, 88 Randaberg
Eivind Sande Wahlberg	som eier av gnr, 61, bnr, 89 Randaberg

Foreling:

I vedl Skjøns protokoll for Hetland Lensmannskontor
for skjønn avholdt 16. mai 1961, er fordelingen fastsatt slik.
(Veien går over bnr 6 fra lekeplass ved Goaveien og går i østlig
retning ca 380 meter til bnr 15.)

Bnr 7	Andel: 50%	Nåvørende eier:	Leif Oddvar Selvig
Bnr 6	Andel 15%	Nåværende eier:	Tønnes Rygg
Bnr 15	Andel 35%	Nåvørende Eier:	Endre Sande
Sum	100%		

Etter at Bnr 15 har fått fradelt 2 tomter skal Bnr 15 sin andel fordeles slik:

Bnr 15	Andel 11,66%	Eier: Odd Sande
Bnr 88	Andel: 11,66%	Eier: Endre Sande
Bnr 89	Andel 11,66%	Eier: Eivind Sande Wahlberg
Sum	35%	

Varighet:

Avtalen gjelder ubegrenset i tid.

Som eier av bnr 15: Som eier av bnr 88: Som eier av bnr 89:

Odd Sande	Endre Sande	Eivind Sande Walberg
Odd Sande		

Fra skjønnsprotokollen for Hetland lensmannskontor.

År 1961 den 16. mai ble det holdt lensmannskjønn på Goa i Randaberg

Skjønnstyrer : Lensmann Fridtjov Mæle
Skjønnsmenn : Kristen Viste Bø og Berge Harestad.
Saksøker : Leif Selvik, Randaberg.
Prosessfullm.: O.r.sakfører Lars Rødne.
Saksøker : 1. Ole K. Goa, Randaberg
2. Bernhard Sande, Randaberg
3. Georg Finnestad, Randaberg
4. Konrad Eilertsen, Randaberg.

Saken gjelder: Ved rettsforlik av 13/3-61 ble Leif Selvik og Ole K. Goa enige om å begjære fordelingskjønn etter vegloven vedrørende en veg som går over Ole K. Goa,s eiendom.

Skjønnsmennene ble gjort kjent med at de er avskåret fra å gjøre tjeneste som skjønnsmenn såfremt de er i noe slik tilfelle som det er sagt fra om i domslovens § 106 - 107 og i skjønnslovens § 16 og de ble oppfordret om å si fra om så var tilfelle. Det fremkom ingen innsigelse mot skjønnsmennene. De har avgitt forsikring før.

Tilstede : Leif Selvik, o.r.sakfører Lars Rødne, Ole K. Goa, Bernhard Sande , Georg Finnestad, Konrad Eilertsen, H.r.adv. Anders Rekve på vegne av Ole K. Goa. Skjønnsbegjæring ble fremlagt og opplest. O.r.sakfører Lars Rødne fremstillet saken: Ved rettsforlik av 13/3-61 ble partene enige om å forlange lensmannskjønn for fordeling av vedlikeholdet på den omhandlede veg. Foruten partene er innkalt Bernhard Sande som bruker vegen som adkomstveg til sitt gårdsbruk. Dessuten er tatt med Georg Finnestad og Konrad Eilertsen som bruker vegen til torvkjøring. Det ble nedlagt påstand om at skjønnet fremmes og at skjønnet fastsetter fordeling ved opparbeidelse og vedlikehold, og at skjønnskostnader fordeles mellom partene.

H.r.adv. Anders Rekve fremstillet saken og fremholdt at da det ble inngått rettsforlik, mente de at det var mest praktisk å holde skjønn som fastsetter fordeling for opparbeidelse og utvidelse av vegen.
Han la ned slik påstand:
Fordeling blir å foreta etter veglovens § 88. Skal det foretas utvidelse av vegen, skal det betales erstatning. Ole K. Goa tilkjennes sakskostnader.
Konrad Eilertsen fremholdt at han kjørte torv meget sjelden. Han så helst at torvrettighetene ble innløst. Han la ned påstand om at han frikjennes å delta i vedlikehold av vegen.

Befaring ble foretatt.
Etter rådslagning i enerom ble det avsagt slik ensetemmig

Skjønn:

Det er inngått rettsforlik om at det skal holdes fordelingskjønn for vedlikehold av vegen. Vegen er ca. 380 m lang. Rettsforliket er inngått mellom Leif Selvik og Ole K. Goa. Foruten disse to brukes vegen av Bernhard Sande som adkomstveg til sin gård. Dessuten har Georg Finnestad og Konrad Eilertsen brukt vegen for kjøring av torv.
Det er ikke fra noen av partene fremkommet krav om å utvide vegen. Heller ikke er det krav om at det skal opparbeides ekstra. Skjønnet finner derfor at skjønnet bare fastsetter fordelingen av vedlikeholdet. Skjønnet er kommet til det resultat av de to saksøkte Georg Finnestad og Konrad Eilertsen bruker vegen så lite at de ikke kan pliktes å delta i vedlikehold av vegen. Det kan gå mange år at de to saksøkte ikke bruker vegen i heletatt.

Fordelingen blir da mellom Leif Selvik , Ole K. Goa og Bernhard Sande og blir slik:

Leif Sælvik	50/100
Ole K. Goa	15/100
Bernhard Sande	35/100.

Omkostninger ved skjønnet kr. 150,- blir å fordele på samme måte. Da det var inngått forlik om å holde fordelingskjønn tilkjennes ingen av partene erstatning for juridisk bistand.

Slutning:

Vedlikeholdet av vegen blir fordelt slik:

Leif Selvik	50/100
Ole K. Goa	15/100
Bernhard Sande	35/100.

Omkostninger ved skjønnet kr. 150,- fordeles på samme måte.

Fridtjov Mæle.
(sign.)

Kr. Viste Bø.
(sign.)

Berge Harestad.
(sign.)

Rett utskrift:

HETLAND LENSMANNSKONTOR
STAVANGER

Utskriftsdato: 07.09.2026

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Goaveien 36, 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**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing og tilsyn	0%	1	436.00	1/1	0 %	436,00 kr	436,00 kr
Renovasjon (240 L)	25%	1	8268.75	1/1	0 %	8 268,75 kr	8 268,76 kr
Vann bolig - redusert mva	15%	346	19.47	1/1	0 %	6 736,45 kr	6 736,44 kr
Avløp bolig - redusert mva	15%	346	30.50	1/1	0 %	10 552,31 kr	10 552,30 kr
Grunnavgift vann - redusert mva	15%	1	1497.30	1/1	0 %	1 497,30 kr	1 497,30 kr
Grunnavgift avløp - redusert mva	15%	1	1606.55	1/1	0 %	1 606,55 kr	1 606,56 kr
					Sum	**29 097,35 kr**	**29 097,36 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.

Utskriftsdato: 07.09.2026

Randaberg kommune

Adresse: Postboks 40, 4096 RANDABERG

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1127	**Gårdsnr.**	61	**Bruksnr.**	89	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Goaveien 36, 4073 RANDABERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	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.

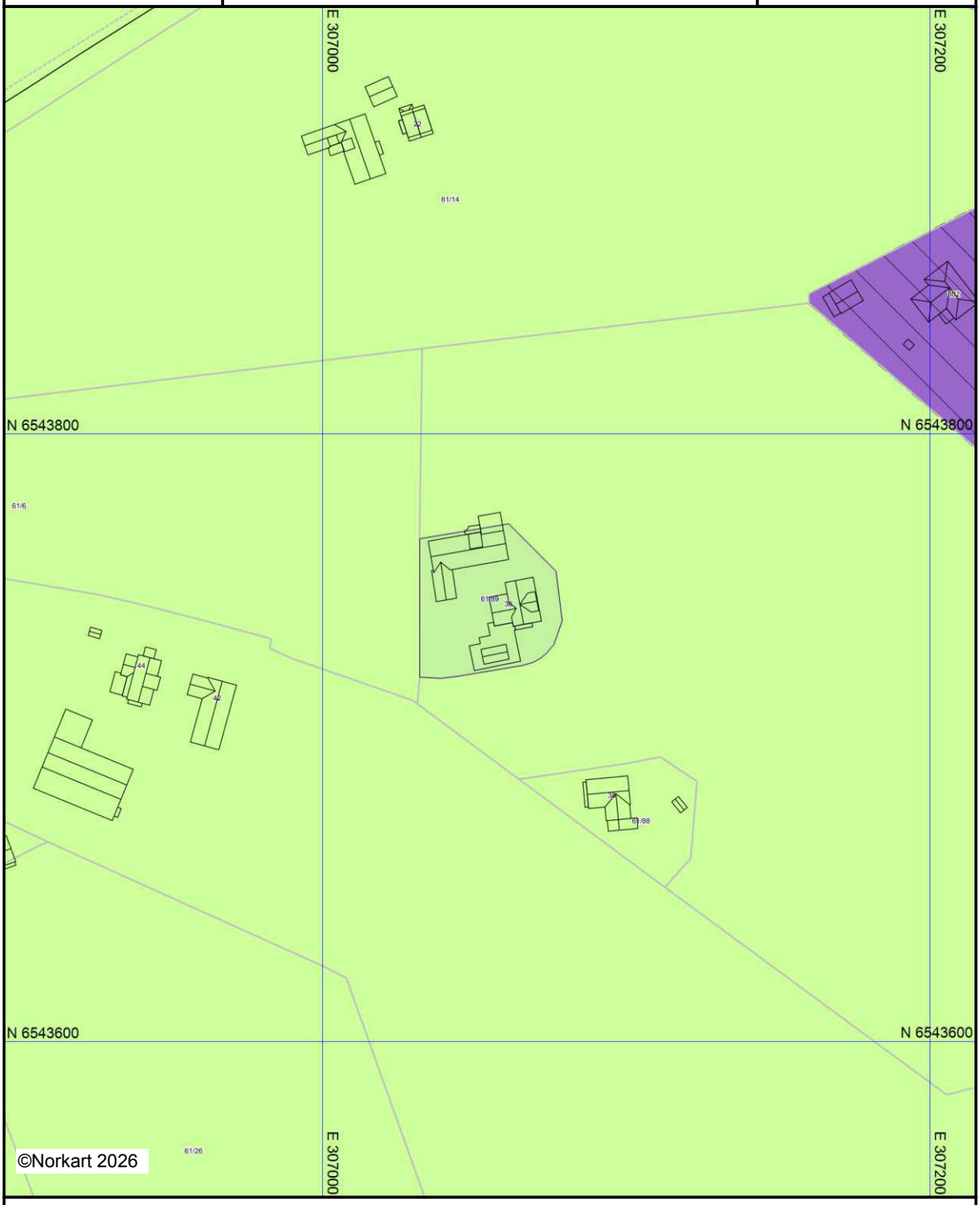
Randaberg kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 61/89
Adresse: Goaveien 36
Utskriftsdato: 07.09.2026
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



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	1979.8
Etablert dato	18.09.2025	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.11.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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 Oppmålingsforr.	28.08.2025 03.09.2025	24/04645 Protokollnr.18/25	Tinglyst 20.09.2025	61/15 (-1979,9), 61/89 (1979,8) 61/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6543749.49	307051.09		Ja	1979.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WAHLBERG EIVIND SANDE F170976*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Goaveien 36 4073 RANDABERG	Bosatt (B)
WAHLBERG STINA KATARINA SANDE F310579*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Goaveien 36 4073 RANDABERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Goaveien 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4073 RANDABERG	Kirkesogn	06070101 Randaberg
Grunnkrets	102 Goa-Leikvoll	Tettsted	
Valgkrets	1 Randaberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	21675598		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	01.04.2011
2	172053173		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 21675598: Enebolig (111), Ferdigattest 01.04.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	346
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	346
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	155
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.11.2006	29.12.2006	
Igangsettingstillatelse	21.11.2006	25.03.2008	
Midlertidig brukstillatelse	30.01.2008	25.03.2008	
Ferdigattest	01.04.2011	06.04.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Goaveien 36	H0101	61/89	346	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	71	0	71	0	0	0
H01	1	143	0	143	0	0	0
K01	0	132	0	132	0	0	0

2: Bygning 172053173: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	475
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	475
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.06.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	61/89	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	199	199	0	0	0
H01	0	0	276	276	0	0	0

Utskriftsdato: 07.09.2026

Eiendomskart for eiendom 1127 - 61/89//



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

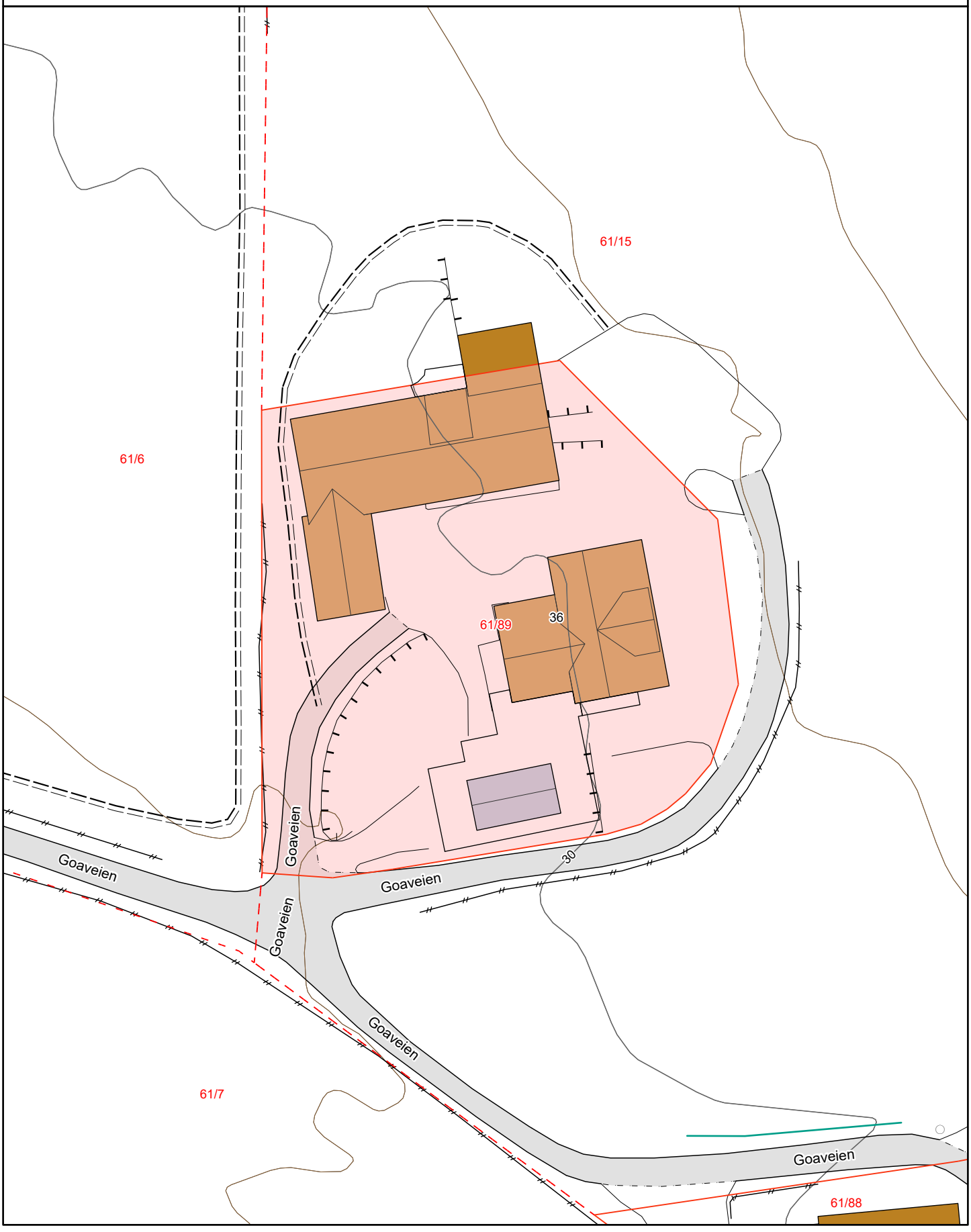
Areal	1 979,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6543749,494067	**Øst**	307051,089912	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6543770,370664	307061,357487	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,77	
2	6543754,728454	307076,902063	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,05	
3	6543738,462404	307078,941924	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,39	
4	6543730,635215	307076,212421	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,29	
5	6543727,706274	307073,739762	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,83	
6	6543726,183244	307071,911092	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,38	
7	6543724,702458	307069,351976	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,96	
8	6543723,716586	307065,948029	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,54	
9	6543720,264204	307044,879793	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,35	
10	6543719,424561	307038,994868	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,94	
11	6543719,907945	307032,038566	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,97	
12	6543765,475	307031,993	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,57	

Oversiktskart

Adresse: **Goaveien 36, 4073 Randaberg**
Gnr/Bnr: **1127/61/89/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1980 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026



Matrikkelkart

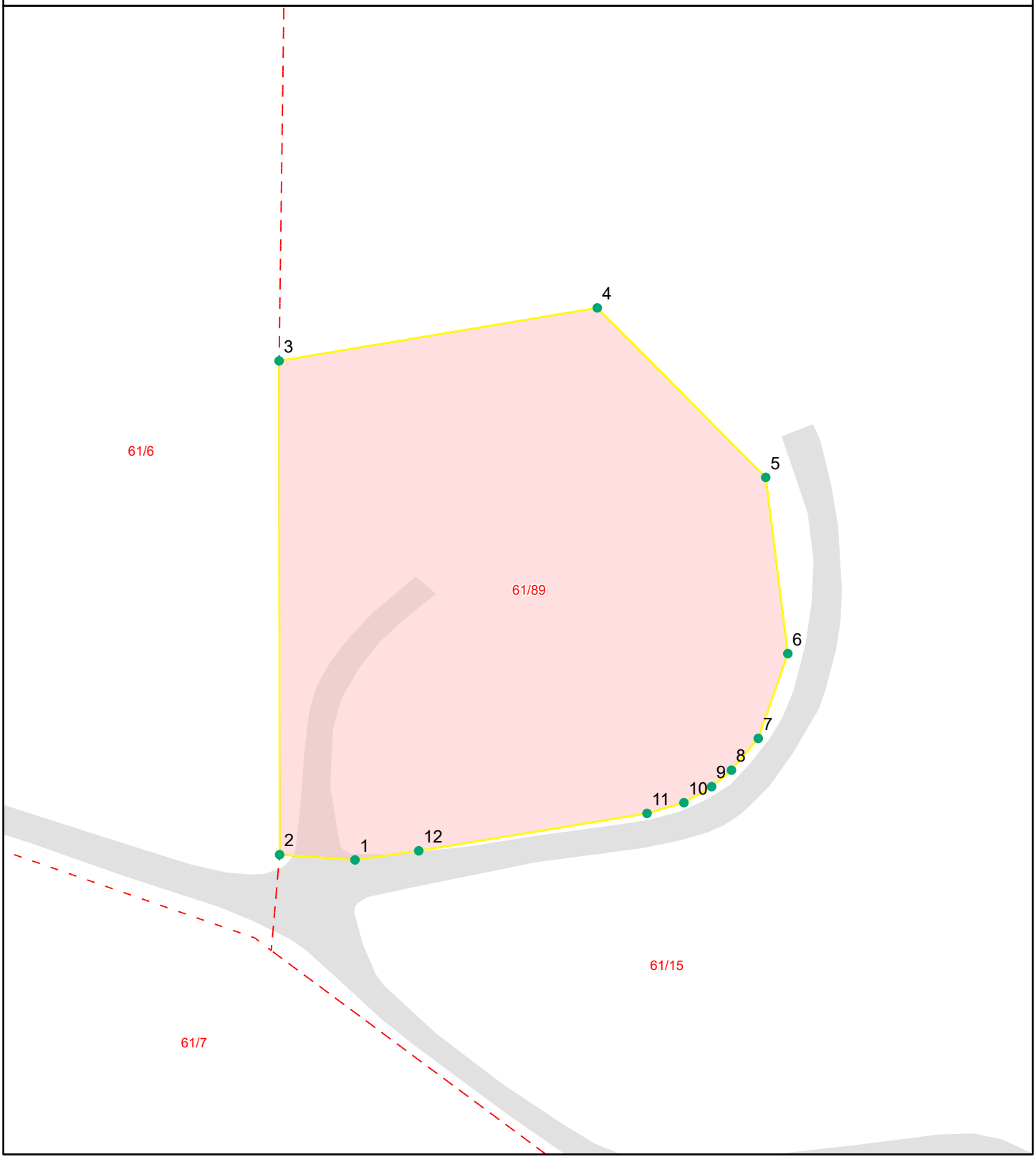
Adresse: **Goaveien 36, 4073 Randaberg**
Gnr/bnr: **1127/61/89/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1980 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.09.2026

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: 1980 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6543719.42	307038.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	6.99	0
2	6543719.91	307032.04	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	45.71	0
3	6543765.47	307031.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	29.86	0
4	6543770.37	307061.36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.12	0
5	6543754.73	307076.9	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	16.44	0
6	6543738.46	307078.94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	8.31	0
7	6543730.63	307076.21	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.84	0
8	6543727.71	307073.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.39	0
9	6543726.18	307071.91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	2.97	0
10	6543724.7	307069.35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	3.55	0
11	6543723.72	307065.95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.41	0
12	6543720.26	307044.88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.96	0

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 1127 - 61/89//



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.

Goaveien 36

Nabolaget Leikvoll/Tasta - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Goa skole (1-10 kl.) 342 elever, 24 klasser	15 min 1.4 km
Randaberg videregående skole 850 elever	4 min 2 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	12 min 6.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Powercharge Randaberg	14 min
Powercharge Storbil Randaberg	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kyrkjeveien Linje 15, X76	10 min 0.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 8.9 km
Stavanger Sola	22 min

BARNEHAGER

Viste barnehage (1-5 år) 90 barn	22 min 2 km
Solbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 3.1 km
Myrå barnehage (1-5 år) 89 barn	5 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Randaberg	15 min
Kiwi Randaberg	19 min

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	4 min
Apotek 1 Randaberg	4 min
Randaberg Vinmonopol	4 min

SPORT

Goa skule	15 min
Dalen balløkke	20 min
Raft treningsstudio	14 min
SKY Fitness Randaberg	6 min

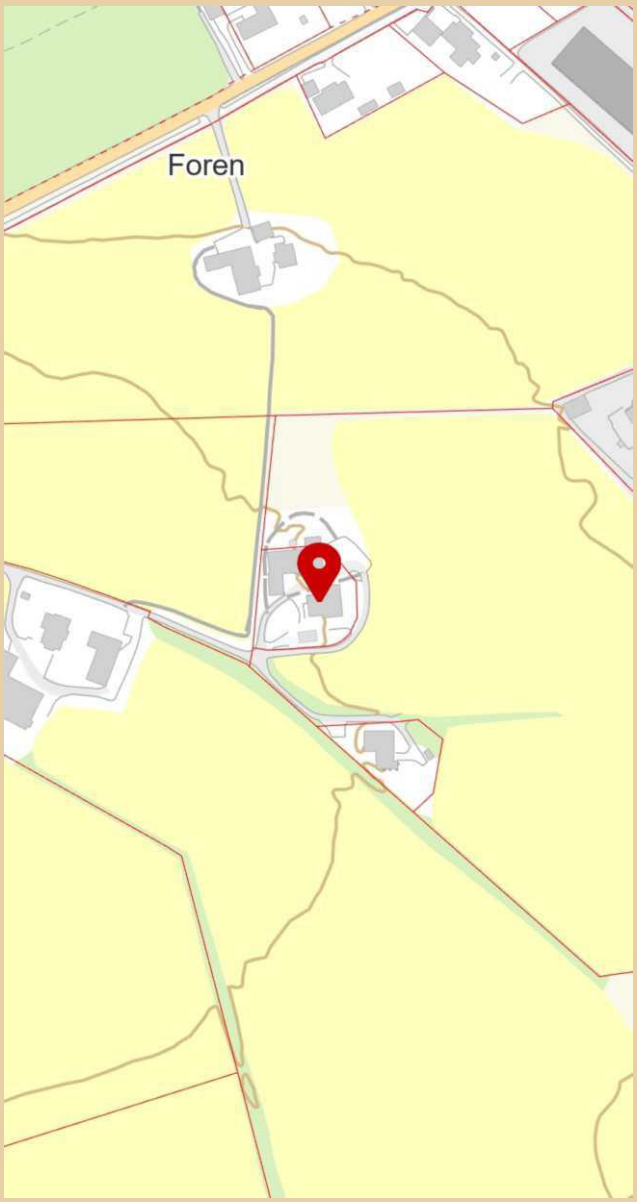
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

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:
Goaveien 36, 4073 Randaberg
Gnr. 61, Bnr. 89, Randaberg kommune.

Oppdragsnummer:
317260140

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 980 23 691

E-post: aleksander.stavnem@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.
